

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021**

***PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY***

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		Directors' Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021		Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:		Supplementary Information-Separate Financial Statements:
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ <i>Appendix II</i>	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Equity (Parent Entity)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022 DAN 2021
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK AND SUBSIDIARY**

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/ Name | : | Rizkan Firman |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015 Ciputat Timur |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / President Director |
| | | |
| 2. Nama/ Name | : | Mochamad Yusuf |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square RT002/RW004 Pasar Rebo |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan Human Capital / Director Of Finance, Risk Management and Human Capital |

Menyatakan bahwa:

- | | |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i> |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan; | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Accounting Standard;</i> |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar; | a. <i>All information contained in the financial statements is complete and and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or fact and do not omit material information and fact;</i> |
| 3. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 3. <i>We are responsible for the Company internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

The statement letter is made truthfully.

Jakarta, 28 Februari 2023 / Februari 28, 2023

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Direktur Utama
President Director

Direktur Keuangan Manajemen Risiko dan Human Capital
Director Of Finance, Risk Management and Human Capital

(Rizkan Firman)

(Mochamad Yusuf)

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Nomor/Number : 00097/2.1030/AU.1/03/1680-1/1/II/2023

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Adhi Commuter Properti Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya ("Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2022, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Berdasarkan pada fakta dan kondisi Grup dan audit, kami telah menentukan bahwa tidak terdapat hal audit utama untuk dikomunikasikan dalam laporan auditor.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2022 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Based on the facts and circumstances of the Group and the audit, we have determined that there are no key audit matters to communicate in the auditor's report

Other Matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2022, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Adhi Commuter Properti Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2022 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas laporan tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance on the annual report thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements, or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in

keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Maxson Hakim Wijaya

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1680/
Public Accountant License Number: AP.1680

Jakarta, 28 Februari 2023/February 28, 2023



00097

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITIONS**
As of December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021 Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	4,32	26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	5,32	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	5	26,343,854,332	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui Dimuka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6,32	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	6	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	7	3,156,184,555,111	3,233,978,346,534	Inventories
Uang Muka	8,32			Advances
Pihak Berelasi		12,600,976,161	19,660,078,414	Related Parties
Pihak Ketiga		5,426,584,804	5,841,924,881	Third Parties
Biaya Dibayar Dimuka	9	1,450,731,192	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	10.a	31,229,672,618	61,603,662,032	Prepaid Tax
Jumlah Aset Lancar		3,437,620,593,864	3,635,321,504,731	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Berelasi	11,32	14,877,099,753	11,149,640,929	Related Party
Pihak Ketiga	11	682,744,595	595,787,136	Third Parties
Aset Real Estat	7	2,589,018,254,309	2,258,450,446,994	Real Estate Assets
Properti Investasi	12	73,559,000,000	--	Investment Properties
Aset Tetap	13	766,364,354	1,915,910,894	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	14	1,283,966,349	1,737,698,503	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	15	2,297,900,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	16	200,918,557,654	66,578,348,950	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		2,883,403,887,014	2,343,352,433,406	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		6,321,024,480,878	5,978,673,938,137	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	17,32	1,153,307,673,089	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	17	366,802,945,101	348,587,609,773	Third Parties
Beban Akrual	18	652,535,326,737	805,264,326,906	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	14	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	3,817,090,756	6,151,604,173	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	19	860,845,592,776	638,522,189,638	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	21	204,520,643,286	489,027,918,753	Short-term Bonds Payables
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	22,32	300,800,000,000	70,000,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	20,32	33,950,398,258	131,095,081	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,579,040,895,194	3,519,129,820,480	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Obligasi Jangka Panjang	21	110,020,718,434	8,930,113,618	Long-term Bonds Payable
Utang Bank Jangka Panjang	22,32	172,281,260,361	348,645,829,499	Long-Term Bank Loans
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.d	1,462,804,379	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain		221,357,332	310,590,123	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		283,986,140,506	359,348,671,153	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3,863,027,035,700	3,878,478,491,633	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 100 per-saham				Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar 80.000.000.000 saham				Authorized Capital of 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan	23	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	- 2,222,222,200 shares as of December 31, 2022 and
- 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021				- 2,000,000,000 shares as of December 31, 2021
Tambahan Modal Disetor	24	56,632,698,985	--	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	25			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		54,010,882,540	27,938,767,027	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		125,122,957,575	72,248,012,343	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		2,457,988,759,100	2,100,186,779,370	Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	26	8,686,078	8,667,134	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2,457,997,445,178	2,100,195,446,504	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6,321,024,480,878	5,978,673,938,137	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021 Rp	
PENDAPATAN USAHA	27	592,687,713,783	563,688,066,425	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	28	(439,458,758,404)	(416,880,451,565)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		153,228,955,379	146,807,614,860	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	29	(33,148,239,266)	(29,421,666,935)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	10.c	(14,332,604,692)	(10,599,927,875)	Final Tax Expenses
Penghasilan Lain-lain - Bersih	30	8,929,216,640	36,646,799,663	Other Income - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		114,677,328,061	143,432,819,713	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	31	(9,657,466,393)	(13,069,191,439)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK		105,019,861,668	130,363,628,274	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Tangguhan	10.d	(666,466)	(3,001,640)	Deferred Income Tax
Pajak Kini	10.e	--	--	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN		105,019,195,202	130,360,626,634	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		105,019,176,258	130,360,577,564	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	26	18,944	49,070	Non-Controlling Interest
JUMLAH		105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		105,019,176,258	130,360,577,564	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali		18,944	49,070	Non-Controlling Interest
JUMLAH		105,019,195,202	130,360,626,634	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	32	4.97	6.52	BASIC EARNING PER SHARE

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

		Ekuitas Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owner of the Parent Entity							
		Labai/Retained Earnings							
Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Share Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid in Capital	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
SALDO 1 JANUARI 2021	2,000,000,000,000		27,938,767,027	(58,112,565,221)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2021	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	25.32	--	--	130,360,577,564	130,360,577,564	49,070	130,360,626,634	Total Comprehensive Income For The Year	
SALDO 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000		27,938,767,027	72,248,012,343	2,100,186,779,370	8,667,134	2,100,195,446,504	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021	
Modal Disetor	23	222,222,220,000	--	--	222,222,220,000	--	222,222,220,000	Capital Stock	
Tambahan Modal Disetor	24	--	56,632,698,985	--	56,632,698,985	--	56,632,698,985	Additional Paid in Capital	
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	105,019,176,258	105,019,176,258	18,944	105,019,195,202	Total Comprehensive Income For The Year	
Dana Cadangan	25	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--	--	--	General Reserve	
Dividen	25	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)	--	(26,072,115,513)	Dividends	
SALDO 31 DESEMBER 2022		2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,540	125,122,957,575	2,457,988,759,100	8,686,078	2,457,997,445,178	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021*) Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		874,266,121,466	762,879,219,570	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	10.f	798,074,075	56,498,586,185	Received from Tax Refund
(Peningkatan) Penurunan Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya		(140,387,316,635)	27,641,338,885	(Increase) Decrease in Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(536,818,562,325)	(938,016,326,743)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(52,214,349,230)	(41,348,397,077)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan		(23,529,177,029)	(4,681,525,215)	Payment for Income Taxes
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		122,114,790,323	(137,027,104,396)	Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Takberwujud	15	--	(3,133,500,000)	Acquisition of Intangible Asset
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(216,185,967,905)	(289,856,043,188)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(216,185,967,905)	(292,989,543,188)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	22,36	555,891,900,000	110,436,284,966	Proceed from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	22,36	(501,456,469,138)	(133,613,000,000)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Obligasi		307,500,000,000	500,000,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	21	(491,000,000,000)	--	Payment for Bonds
Pembayaran Beban Pinjaman		(78,004,438,935)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga		1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana		278,854,918,985	--	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi		(3,517,105,862)	(2,500,000,000)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	25	(7,292,957,306)	(15,031,180,276)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	14	(2,150,359,999)	(2,547,030,573)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		60,410,532,772	445,848,207,965	Net Cash Provided by Financing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		(33,660,644,810)	15,831,560,381	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun		60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun		26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalent At End of The Year
Informasi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 36				Information of non cash transaction is presented in Note 36
*)Reklasifikasi (Catatan 39)				*)Reclassification (Note 39)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") didirikan di Jakarta sesuai dengan akta pendirian No. 103 tertanggal 9 Maret 2018, dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 6 April 2018.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Entitas Induk Perusahaan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, melakukan pemisahan aset dan liabilitas milik Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel kepada Grup, melalui Akta Pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 207 tanggal 28 Juni 2022 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. Salah satu ketentuan terkait perubahan Anggaran dasar menjadi PT Adhi Karya (Persero) Tbk Rp1.999.990.000.000 dan Rp222.232.220.000 Masyarakat/Public.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang properti dan real estate yaitu:

1. Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;
2. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat;
3. Jasa agen properti dan real estat, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, dan lain-lain

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2022 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

1.a. Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.

On July 2, 2018, the Parent Entity of The Company, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through Deed of Spin Off No. 1, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 207 dated 28 June 2022 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Letter No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. One of the provisions related to the change in the Articles of Association to become PT Adhi Karya (Persero) Tbk Rp. 1,999,990,000,000 and Rp. 222,232,220,000 Public/Public.

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the purpose and objective of the Company is to conduct business in the property and real estate and for such purposes and objectives such as:

1. Constructions of offices, apartments, landed house, etc;
2. Trading related property and real estate;
3. Property and real estate agency, building management and rental, etc.

The Company's scope of business through December 31, 2022 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

The Company started its commercial operations on May 23, 2018.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

The Company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta East Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah pemegang saham utama dari Grup.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk is the majority shareholder of the Group.

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent of the Company.

1.b. Entitas Anak

Pada laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan dirujuk sebagai "Grup".

1.b. Subsidiary

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

Perusahaan memiliki kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

The Company has control over the subsidiary as follows:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership 31 Desember 2022/ December 31, 2022 %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	99.99	2019	246,517,753,978	--

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership 31 Desember 2021/ December 31, 2021 %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	99.99	2019	231,993,403,617	--

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 05 tanggal 14 April 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia through Decree No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 dated April 21, 2014.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam Perusahaan dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

Then acquisition of PT MGCP to The Company was based on the deed of Notary Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114 dated October 25, 2019.

Sesuai dengan Akta Notaris No. 05 tanggal 3 Februari 2020, menyetujui pemindahan hak atas saham kepada Koperasi Jasa Sejahtera sebanyak 11 lembar saham atau sebesar Rp11.000.000.

In accordance with the Notary Deed No. 05 dated February 3, 2020, has been approved the transfer shares of 11 shares or an amount of Rp11,000,000 to the Koperasi Jasa Sejahtera.

MGCP telah melakukan *launching* proyek apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi di saat penjualan telah mencapai target 30% dari total unit yang dijual yang direncanakan pada Triwulan IV 2023.

MGCP has launched an apartment project in August 2020. MGCP will start carrying out construction work when sales have reached the target of 30% of the total units sold which are planned in the fourth Quarter of 2023.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Manajemen Kunci

Susunan Direksi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 81 tanggal 21 Juli 2020, dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Komisaris	A.A Gede Agung Dharmawan	A.A Gede Agung Dharmawan	Commissioner
Komisaris Independen	Amrozi Hamidi	Amrozi Hamidi	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Muhammad Isnaini	Muhammad Isnaini	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors
Direktur Utama	Rizkan Firman	Rizkan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan SDM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Director of Finance, Risk Management, and HR
Direktur Pemasaran	Indra Syahrizza Nasution	Indra Syahrizza Nasution	Director of Marketing
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	Hanif Setyo Nugroho	Director of Property Management
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Director of Business Development

Jumlah karyawan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, masing-masing sebanyak 164 dan 163 orang (tidak diaudit) merupakan karyawan yang ditugaskaryawan oleh entitas induk.

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

1.d. Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan surat No.S-20/D.04/2022 pada tanggal 15 Febuari 2022 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 2.222.222.200 (dua milyar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa dengan Harga Penawaran sebesar Rp130 (seratus tiga puluh rupiah).

Pada tanggal 16 Februari 2022 seluruh saham Perusahaan sebanyak 2.222.222.200 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

1.e. Penawaran Umum Obligasi

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

1.c. Board of Commissioners, Directors and Key Management

The composition of Group's Directors as of December 31, 2022 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 81, dated July 21, 2020, drawn before Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

The number of Group employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively 164 and 163 people (unaudited) are employees assigned by the parent entity.

Key management personnel includes Boards of Commissioners and Directors of the Company.

1.d. Initial Public Offering

Based on letter No.S-20/D.04/2022 dated February 15, 2022 issued by Financial Services Authority of Indonesia (OJK), correspond with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering of 2,222,222,200 (two billion two hundred twenty two million two hundred twenty two thousand two hundred) ordinary shares at an Offer Price of Rp. 130 (one hundred and thirty rupiah).

On February 16 2022, all of the Companys shares amounting to 1,759,528,376 shares have been listed on Indonesia Stock Exchange.

1.e. Bonds Public Offering

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

Divided into 2 (two) series of bonds, with details as follows:

Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Agen Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor	Tanggal Penerbitan Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	20 Mei 2021 May 20, 2021	27 Mei 2022 May 27, 2022	Lunas/ Paid
Seri B	9,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/year	20 Mei 2021 May 20, 2021	20 Mei 2024 May 20, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022								
Seri A	205,500	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	24 Mei 2022 May 24, 2022	31 Mei 2023 May 31, 2023	Belum Lunas/ Outstanding
Seri B	102,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/year	24 Mei 2022 May 24, 2022	24 Mei 2025 May 24, 2025	Belum Lunas/ Outstanding

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting

2. Significant Accounting Policies

2.a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/ Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

2.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

The consolidated statements of cash flows are presented using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup dan seluruh entitas anak. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif ada Tahun Berjalan

Berikut amandemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (Amandemen 2019): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak berdampak signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang telah Disahkan Namun Belum Efektif

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of Group and its all subsidiaries. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts;*
- *Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;*
- *PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and*
- *PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Leases.*

The implementation of the standards has no significant impact on the number reported in the current reporting period or previous periods.

New Accounting Standard and Interpretation of Standard which Has Issued but Not Yet Effective

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amandemen standar tersebut.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1b.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Grup dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Grup. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Grup menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction; and
- Revised PSAK 107: Accounting for Ijarah

New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 74: Insurance Contract; and
- Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.

As at the date of the consolidated financial statements being authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements consist of the financial statements of the Group as described in Note 1b.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the *investee*).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's financial statements consist of the operating results, cash flows, assets and liabilities of Group and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

The Group prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.

The Group attributed the profit or loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- a) Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- c) Recognize the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) Recognize any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua (2) dasar yaitu: model bisnis dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan

- e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*

- f) *Recognize any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. Financial Instrument

Initial recognition and measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial assets.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:

- (1) *The financial assets is held within a business model whose objective to hold the financial assets to collect contractual cash flows (held to collect); and*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- (2) *the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit or loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- (1) *the objective of the Group's business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and*
- (2) *the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
- Jumlah penyisihan kerugian dan;
 - Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- Mengelimnasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
- the amount of the loss allowance and*
 - the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.*
- d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, the Group recognize their retained interest in the asset and an

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu Ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

associated liability for amounts they may have to pay. If the Group retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continue to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan berdampak.

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its expectations were not adjusted as a result of the reclassification. When the Group reclassifies financial assets otherwise, ie moving out of the FVTOCI category to the amortized cost measurement category, the financial assets are reclassified at their fair value on the reclassification date. However, the cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is removed from equity and adjusted for the fair value of the financial asset at the date of reclassification. As a result, financial assets are measured on the reclassification date as if they were always measured at amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and therefore is not a reclassification adjustment.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

The effective interest rate and expected credit loss measures were not adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies financial assets out of the FVTPL measurement category into the FVTOCI measurement category, financial assets are still measured at fair value. Similarly, when the Group reclassifies financial assets out of the FVTOCI category into the FVTPL measurement category, the financial assets are still measured at fair value. The cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the reclassification date.

Netting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to net off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

2.h. Sewa

Pada tanggal inisiasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.g. Prepaid Expenses

Prepaid expenses consist of operating expenses, rental fees, and insurance.

For operational costs will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

2.h. Lease

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- a. *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;

- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal insepisi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentian jika Perseroan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak guna dan utang sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;

- b. The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- c. The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
 - The Group has the right to operate the asset; or*
 - The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group and its subsidiaries allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

The Group recognizes a right of use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak-guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.1).

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah pengakuan awal utang sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-per-sewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

If the lease transfers the ownership of the underlying asset at the end of the lease term, then the asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property, plant and equipment (Note 2.1).

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

After the initial acquisition of a lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group apply the exemption for low-value assets on a lease-by-lease basis and for all other leases of low value asset.

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum seperti komputer, laptop, telepon genggam, dan perlengkapan kantor lainnya, serta aset lain yang harga barunya tidak lebih dari plafon nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

2.i. Persediaan

Persediaan Hotel

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa, dikurangi beban penjualan bervariasi.

Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments which comprise of computers, tablets, mobile phones and small items of office supplies, and other assets which have value less than the maximum amount of low value set in The Group's policy.

2.i. Inventories

Hotel's Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the first in, first-out ("FIFO") method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). It excludes borrowing costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.

Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

The decline in the value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Harga perolehan aset real estat adalah harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya lain yang memenuhi kriteria kapitalisasi sebagai berikut:

1. Biaya pra perolehan tanah
2. Biaya perolehan tanah
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan real estat dan properti
5. Biaya pinjaman

Biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan aset real estat dialokasikan ke setiap unit properti dengan metode identifikasi khusus.

Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba dan rugi berjalan.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

2.j. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequate the capitalization criteria as follows:

1. *Pre-acquisition cost of land*
2. *Cost of land*
3. *Costs that are directly related to the project*
4. *Costs that are attributable to real estate and property development activities*
5. *Borrowing cost*

Costs capitalized to real estate assets development projects are allocated to each property unit by a special identification method.

Measurements using a special identification method are adapted to the type of land and building, and location.

The Group continues to accumulate costs for development projects even though the actual future value is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur, the Group performs the allowance periodically. The amount of allowance will reduce the carrying amount of the project and is charged to current profit or loss.

A review of the estimated and allocation of costs is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially, if there is a fundamental change the Group will revise and reallocate costs.

2.j. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.k. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

The Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2.k. Investment Property

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

Investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Properti investasi yang sedang dalam pengembangan ulang untuk penggunaan lebih lanjut sebagai properti investasi atau ketika pasar menjadi kurang aktif tetap dicatat sebesar nilai wajarnya. Properti investasi dalam konstruksi diukur secara andal, tetapi Grup mengharapkan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan – yang mana yang lebih awal.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property or for which investment the market has become less active continues to be measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the company expects that the fair value of the property will be reliably determinable or construction is completed – whichever is earlier.

After initial recognition, the Group chooses to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.

The fair value of investment property is based on a valuation by an independent appraiser who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

The transfer to investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation and commencement of an operating lease to another party.

The transfer from investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation and commencement of development with a view to sell.

An investment property is derecognized on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

2.1. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>	
Peralatan Kantor	4	Office equipments

Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

2.1. Property and Equipment

Property and Equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, property and equipment are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Depreciation of property and equipment starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

At the end of reporting year, the Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

2.m. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat lima tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya jika dilepas. Ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

2.n. Transaksi dan Saldo dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

2.m. Intangible Asset

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite. Intangible assets are amortized by using straight line method based on estimated useful lives of five years.

Intangible assets are derecognized if they are disposed of. When no future economic benefits are expected from their use or disposal.

2.n. Related Parties Transaction's and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is the key management personnel of the parent entity of the reporting entity or from the reporting entity*
- b) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. *The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others;*
 - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
 - iii. *Both entities are joint ventures of the same third party;*
 - iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

2.o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- v. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
- vi. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or*
- vii. *A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity);*
- viii. *The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

Government-related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Ministry of Finance or Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Government of Republic of Indonesia, represented by the SOE's Ministry as a shareholder's representative.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.o. Revenues and Expenses Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
 - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
 - *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
 3. Menentukan harga transaksi;
 4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Real Estat

Metode yang digunakan Grup untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat dilakukan pada titik tertentu, yaitu pada saat terjadi penyerahan aset kepada pembeli (*at a point in time*).

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- *The contract has commercial substance; and*
 - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
 3. *Determine the transaction price;*
 4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
 5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Real Estate

Method used by the Group to recognize the revenue from the sales of real estate is performed at certain point, that is at the time of handover of asset to buyer (at a point in time).

Interest Income

Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly.

Expenses

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.p. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

2.q. Pajak Penghasilan dan Pajak Final

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

2.q. Income Taxes and Final Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*

- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
- entitas kena pajak yang sama; atau
 - entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Final

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan dan banding, pada saat keputusan atas keberatan dan banding tersebut telah ditetapkan.

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 5 tahun 2002 tanggal 23 Maret 2002 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/atau bangunan.

2.r. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmenasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

- b) *The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*

- the same taxable entity; or*
- different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

Final Tax

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if filing an objection and appeal, when the decision of the objection and appeal is determined.

The income tax on rental revenues is calculated based on Government Regulation (GR) No. 5 year 2002 dated March 23, 2002 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.

2.r. Operating Segment

An operating segment is a component of the entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and*
- for which separate financial information is available.*

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan
Pertimbangan Akuntansi Penting**

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar.

Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Rugi Penurunan Nilai pada Aset Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan yang Diamortisasi

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Pertimbangan diperlukan dalam melakukan klasifikasi operasi bersama/ventura bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak

**3. Source of Estimation Uncertainty and
Critical Accounting Judgements**

The Group makes estimates and assumptions regarding the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable.

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Impairment Loss on Financial Asset measured at Amortized Cost

The Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. The carrying amount of financial assets classified as amortized cost are disclosed in Notes 5, 6, and 11.

Determination and Classification of a Joint Arrangement

The Group uses judgment to determine whether joint arrangement is a joint operation or joint venture. The Group determine activities for joint control related to the joint arrangement that relevant in decisions, operations and capital.

Judgement is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya untuk kelompok mempertimbangkan:

- Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui kendaraan terpisah.
- Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
 1. Bentuk hukum dan badan terpisah.
 2. Persyaratan pengaturan kontraktual.
 3. Fakta dan keadaan lain, jika relevan.

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

the arrangement. Specifically, the Group considers:

- The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle.
- When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also:
 1. The legal form of the separate vehicle.
 2. The terms of the contractual arrangement.
 3. Other facts and circumstances (when relevant).

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2022 Rp	2021 Rp	
Kas	4.036.758.277	2.842.933.797	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.816.885.646	13.102.865.535	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.559.808.267	17.064.247.337	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.465.063.847	10.373.533.023	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.131.382.491	2.636.777.316	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	834.107.569	4.335.987.641	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Sub Jumlah	<u>15.807.247.820</u>	<u>47.513.410.852</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Central Asia Tbk	3.152.098.956	4.783.660.410	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.673.528.748	3.770.849.742	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	1.632.778.022	853.311.686	PT Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	486.039.643	406.181.319	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mega Syariah	57.432.054	57.725.521	PT Bank Mega Syariah
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	20.256.243	7.655.105	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	3.652.543	44.708.684	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Sub Jumlah	<u>7.025.786.209</u>	<u>9.924.092.467</u>	Sub Total
Jumlah Bank	<u>22.833.034.029</u>	<u>57.437.503.319</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi			Related Party
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	250.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	<u>26.869.792.306</u>	<u>60.530.437.116</u>	Total
Tinggal suku bunga deposito berjangka per Tahun (%) Jangka Waktu	2,75% 1 Bulan/ Month ARO	2,75% 1 Bulan/ Month ARO	Time deposit interest rate Maturity Period

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

5. Piutang Usaha

5. Accounts Receivable

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Piutang Usaha	30,685,346,594	42,793,595,654	Accounts Receivable
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(1,035,587,482)</u>	<u>(1,096,787,225)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Neto	<u>29,649,759,112</u>	<u>41,696,808,429</u>	Net

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai *Accounts receivable by customers are as berikut:* *follow:*

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2,791,872,243	1,979,369,359	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	406,250,638	--	PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	<u>570,158,092</u>	<u>--</u>	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah	3,768,280,973	1,979,369,359	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(462,376,193)</u>	<u>(8,321,462)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	<u>3,305,904,780</u>	<u>1,971,047,897</u>	Sub Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	6,482,410,582	--	Individuals (Each below Rp1 Billion)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	<u>3,235,176,658</u>	<u>1,902,149,039</u>	Others (Each below Rp500 Million)
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	<u>17,199,478,381</u>	<u>38,912,077,256</u>	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	26,917,065,621	40,814,226,295	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(573,211,289)</u>	<u>(1,088,465,764)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	<u>26,343,854,332</u>	<u>39,725,760,531</u>	Sub Total Third Parties - Net
Neto	<u>29,649,759,112</u>	<u>41,696,808,428</u>	Net

Piutang usaha berdasarkan umur adalah *Aging of accounts receivables are as follows:* sebagai berikut:

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Belum Jatuh Tempo	3.646.810.900	1.902.149.039	Not Yet Due
Telah Jatuh Tempo			Past Due
Sampai dengan 12 bulan	842.149.039	27.279.349.997	Up to 12 months
Lebih dari 12 bulan			More than 12 months
Sampai dengan 24 bulan	11.346.052.050	--	to 24 months
Lebih dari 24 bulan			More than 24 months
Sampai dengan 36 Bulan	<u>14.850.334.605</u>	<u>13.612.096.617</u>	to 36 months
Jumlah	30.685.346.594	42.793.595.653	Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(1.035.587.482)</u>	<u>(1.096.787.226)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Neto	<u>29.649.759.112</u>	<u>41.696.808.428</u>	Net

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut: *The movements of allowance for expected credit losses of trade receivable are as follows:*

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Saldo Awal Tahun	1.096.787.226	1.026.560.453	Beginning Balance of the Year
Penambahan di Tahun Berjalan	665.556.358	547.556.882	Additional in Current Year
Pemulihan di Tahun Berjalan	<u>(726.756.102)</u>	<u>(477.330.109)</u>	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun	<u>1.035.587.482</u>	<u>1.096.787.226</u>	Ending Balance of the Year

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 22).

Several receivables are used as collateral of loan obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 22).

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for expected credit losses from accounts receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

6. Pendapatan Diakui di Muka

6. Accrued Revenues

	2022 Rp	2021 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	101,348,327,848	126,601,326,018	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,051,646,578)	(1,121,646,577)	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	100,296,681,270	125,479,679,441	Sub Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	69,350,268,228	76,527,701,730	Individuals
Badan Usaha	1,107,247,132	148,357,636	Business Entity
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	4,303,416,000	9,404,090,374	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	74,760,931,360	86,080,149,741	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(849,090,070)	(1,087,958,216)	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	73,911,841,290	84,992,191,525	Sub Total Third Parties - Net
Neto	174,208,522,560	210,471,870,966	Net

Merupakan pendapatan yang sudah dicatat berdasarkan serah terima namun masih dalam proses penagihan.

Represents revenue that has been recorded based on handover, but still in the billing process.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for expected credit losses are as follows:

	2022 Rp	2021 Rp	
Saldo Awal Tahun	2.209.604.793	1.824.371.074	Beginning Balance of the Year
Penambahan di Tahun Berjalan	35.469.597	1.259.247.648	Additional in Current Year
Pemulihan di Tahun Berjalan	(344.337.742)	(874.013.929)	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun	1.900.736.648	2.209.604.793	Ending Balance of the Year

Manajemen berpendapat bahwa jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang telah dibukukan adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya pendapatan diakui di muka yang diberikan.

Management believes that the allowance for expected credit loss that have been recorded are adequate to cover possible losses on uncollectible accrued revenues given.

7. Persediaan

7. Inventories

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Lancar			Current
Aset Real Estat	3,155,202,512,115	3,233,023,855,474	<i>Real Estate Assets</i>
Hotel	982,042,996	954,491,060	<i>Hotel</i>
Jumlah	3,156,184,555,111	3,233,978,346,534	Total
Tidak Lancar			Non-Current
Aset Real Estat	2,589,018,254,309	2,258,450,446,994	<i>Real Estate Assets</i>

a. Persediaan Hotel

Persediaan tersebut merupakan persediaan untuk operasional Hotel Grandhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

a. Hotel's Inventory

Those inventories are supplies for the operations of the Grandhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	466,762,287	404,102,463	<i>Inventory Supplies</i>
Persediaan Bahan Pokok	428,976,474	450,752,426	<i>Material Inventory</i>
Persediaan Suku Cadang	86,304,235	99,636,171	<i>Spare Parts Inventory</i>
Jumlah	982,042,996	954,491,060	Total

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi persediaan, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai persediaan.

Based on the review of the condition of the inventories, the Group's management believes that no provision for impairment of inventories is required.

b. Aset Real Estat

b. Real Estate Assets

	2022					
	Saldo Awal /	Penambahan /	Pengurangan /	Reklasifikasi /	Saldo Akhir /	
	<i>Beginning Balance</i>	<i>Addition</i>	<i>Deduction</i>	<i>Reclassification</i>	<i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Real Estat - Lancar						Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	147,781,927,945	(359,897,892,718)	276,803,935,345	346,026,478,474	<i>Building-Available for Sale</i>
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	20,903,711,593	--	15,481,188,597	1,741,008,064,798	<i>Land in Development Process</i>
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,247,062,182,964	100,396,453,329	--	(279,290,667,450)	1,068,167,968,843	<i>Buildings in Development Process</i>
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	269,082,092,867	(359,897,892,718)	12,994,456,492	3,155,202,512,115	<i>Sub Total</i>
Aset Real Estat - Tidak Lancar						Asset Real Estate - Non-Current
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	393,220,809,965	--	(62,653,002,650)	2,589,018,254,309	<i>Undeveloped Land</i>
Jumlah	5,491,474,302,468	662,302,902,832	(359,897,892,718)	(49,658,546,158)	5,744,220,766,424	Total
	2021					
	Saldo Awal /	Penambahan /	Pengurangan /	Reklasifikasi /	Saldo Akhir /	
	<i>Beginning Balance</i>	<i>Addition</i>	<i>Deduction</i>	<i>Reclassification</i>	<i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Real Estat - Lancar						Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	1,073,986,342,758	157,195,819,098	(319,376,606,143)	(630,467,047,811)	281,338,507,902	<i>Building-Available for Sale</i>
Tanah Sedang Dikembangkan	1,124,647,262,367	1,134,727,674,022	(3,711,264,016)	(551,040,507,765)	1,704,623,164,608	<i>Land in Development Process</i>
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579,450,015,877	309,611,069,420	(6,362,064,552)	364,363,162,219	1,247,062,182,964	<i>Buildings in Development Process</i>
Sub Jumlah	2,778,083,621,002	1,601,534,562,540	(329,449,934,711)	(817,144,393,357)	3,233,023,855,474	<i>Sub Total</i>
Aset Real Estat - Tidak Lancar						Asset Real Estate - Non-Current
Tanah Belum Dikembangkan	1,439,760,880,585	1,560,401,823,776	--	(741,712,257,367)	2,258,450,446,994	<i>Undeveloped Land</i>
Jumlah	4,217,844,501,587	3,161,936,386,316	(329,449,934,711)	(1,558,856,650,724)	5,491,474,302,468	Total

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 terdapat pengurangan sehubungan dengan penjualan aset real estate masing-masing sebesar Rp359.897.892.717, dan Rp329.449.934.711 (Catatan 28).

On December 31, 2022 and 2021 there were deduction due to sale proceed of real estate assets amounting to Rp359,897,892,717 and Rp329,449,934,711 (Note 28).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Pada tanggal 31 Desember 2022 terdapat reklasifikasi aset real estat ke properti investasi sehubungan dengan gedung, beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp49.658.546.157 (Catatan 12) dan Rp1.558.856.650.724.

On December 31, 2022 and 2021, there was a reclassification of real estate assets to investment property regarding to building, accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp49,658,546,157 (Note 12) and Rp1,558,856,650,724.

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of the land in development process are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	204,901,148,077	209,051,890,832
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	188,541,375,721	309,501,970,295
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	188,366,782,251	189,018,920,870
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	160,927,981,861	232,307,750,502
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	151,747,176,950	87,369,759,203
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	151,398,084,733	139,898,084,733
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	133,985,135,414	117,975,038,893
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	115,815,563,300	78,299,983,782
Adhi City 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	115,013,464,900	--
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	105,417,907,253	177,185,722,857
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	107,240,944,126	96,735,038,733
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	65,255,645,566	63,492,351,806
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	46,077,668,759	--
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/ South Jakarta	4,781,795,963	3,130,175,089
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	1,537,389,924	656,477,013
Jumlah/ Total		1,741,008,064,798	1,704,623,164,608

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings in development process are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	346,687,401,738	413,165,572,415
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	243,060,376,144	245,792,870,502
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	128,463,968,314	95,142,204,924
The Premier MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	75,985,935,227	47,423,896,378
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	71,971,792,701	119,014,981,259
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	52,333,909,719	110,296,415,390
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	51,913,740,820	74,304,132,704
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	49,577,827,879	55,542,772,125
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	29,679,722,589	36,861,752,144
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	15,668,641,503	25,647,766,253
Adhi City 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2,824,652,209	--
Oase Park	Tangerang Selatan, Banten/ South Tangerang, Banten	--	20,040,806,893
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	3,829,011,977
Jumlah/ Total		1,068,167,968,843	1,247,062,182,964

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings available for sale are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	146,370,411,039	27,385,526,338
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	122,097,917,551	120,776,588,602
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	44,794,712,760	83,069,034,920
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	17,776,674,733	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	14,986,762,391	15,679,385,210
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	--	23,406,048,471
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	11,021,924,361
		346,026,478,474	281,338,507,902

Aset Real Estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real Estate Assets were insured with the details as follows:

<u>Nama Asuradur/ Insurer</u>	<u>Nomor Polis/ Policy Number</u>	<u>Periode Asuransi/ Insurance Period</u>	<u>Nilai Pertanggungan/ Sum Insured</u>	<u>Aset Real Estat/ Real Estate Assets</u>
PT Avrist General Insurance	0101-0109-22-000861	1 April 2022 - 1 April 2023	200,532,700,000	Eastern Green
PT Avrist General Insurance	0101-0109-22-001784	10 Agustus 2022 - 10 Agustus 2023	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220111220400069	20 April 2022 - 20 April 2023	198,977,773,537	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00018	Proses Perpanjangan/ Extension Process	85,573,244,047	Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901220300019	Proses Perpanjangan/ Extension Process	60,362,880,000	Adhi City Sentul
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00017	Proses Perpanjangan/ Extension Process	69,535,867,890	The Premiere MTH

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Asuransi diatas merupakan asuransi atas *Contractors All Risk (CAR)*. Perusahaan berkeyakinan bahwa asuransi tersebut cukup untuk menanggung risiko kerugian di masa depan.

The above insurance represents insurance for Contractors All Risk (CAR). The Company believes that the insurance adequate to cover risk of future losses.

Rincian saldo tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	912,116,268,039	977,402,172,288
Cikunir	Jatibening, Bekasi	421,772,208,173	349,342,106,290
Adhi City2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	273,670,989,173	--
Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	257,906,096,643	232,987,142,362
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	191,568,761,858	177,792,621,064
Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/ West Java	144,160,181,969	142,844,748,061
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	137,300,862,889	134,935,379,421
Green Avenue	Bogor, Jawa Barat/ West Java	133,800,566,821	129,225,034,721
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	76,486,072,569	74,091,845,533
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	30,114,441,667	29,971,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	7,024,430,078	6,744,125,133
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	3,097,374,430	3,113,605,454
Jumlah/Total		2,589,018,254,309	2,258,450,446,994

Aset real estate telah dijaminkan kepada bank (Catatan 22).

Real estate assets have been pledged as collateral to bank (Note 22).

8. Uang Muka

8. Advances

	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>	
Pihak Berelasi			Related Party
PT Adhi Persada Gedung	12,600,976,161	19,660,078,414	PT Adhi Persada Gedung
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,790	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,140,510,800	1,310,944,800	PT Mitekindo
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	2,182,645,214	2,427,551,291	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	5,426,584,804	5,841,924,881	Sub Total Advances Third Parties
Jumlah	18,027,560,965	25,502,003,295	Total

Uang muka merupakan uang muka yang diberikan kepada pihak berelasi dan/atau pihak ketiga untuk melaksanakan kegiatan Grup untuk pembelian barang/jasa atas pekerjaan subkontraktor.

Advances represent advance paid to related parties and/or third parties to perform the activities of the Group to purchase goods/services for subcontractors' work.

9. Biaya Dibayar Dimuka

9. Prepaid Expenses

	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>	
Konsultan	279,919,000	296,830,160	Consultant
Asuransi	261,673,180	277,482,029	Insurance
Lain-lain	909,139,012	964,064,171	Others
Jumlah	1,450,731,192	1,538,376,360	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Biaya dibayar dimuka lain-lain merupakan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas pembelian merchandise untuk meningkatkan penjualan yang nantinya akan dicatat pada beban pokok pendapatan ketika kriteria terkait telah memadai (Catatan 28).

Other prepaid expenses represent payments for taxes payment of land and building of the three hotels owned by the Company and marketing costs for purchasing merchandise to increase sales which its will be capitalized to cost of revenue when the appropriate criteria has been satisfied (Note 28).

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	2022 Rp	2021 Rp
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai - Neto	30,462,235,896	61,123,599,636
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan 4(2)	767,436,722	480,062,396
Jumlah	<u>31,229,672,618</u>	<u>61,603,662,032</u>

The Company
Value Added Tax - Net

Subsidiary
Income Tax Article 4(2)

Total

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

	2022 Rp	2021 Rp
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	1,441,718,958	1,254,842,645
Pasal 23	1,666,227,013	1,259,412,215
Pasal 4 (2)	161,949,821	3,509,002,934
Sub Jumlah	<u>3,269,895,792</u>	<u>6,023,257,794</u>
Entitas Anak		
Pajak Pertambahan Nilai-Neto	516,974,929	94,683,916
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	29,764,120	30,530,398
Pasal 23	455,915	3,132,065
Sub Jumlah	<u>547,194,964</u>	<u>128,346,379</u>
Jumlah	<u>3,817,090,756</u>	<u>6,151,604,173</u>

The Company

Income Taxes

Article 21

Article 23

Article 4 (2)

Sub Total

Subsidiary

Value Added Tax - Net

Income Taxes

Article 21

Article 23

Sub Total

Total

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	2022 Rp	2021 Rp
Sewa	1,512,341,400	443,372,900
Properti	567,254,822,080	422,223,623,384
Jumlah	<u>568,767,163,480</u>	<u>422,666,996,284</u>
Beban Pajak Final		
Tarif 10%	151,234,140	44,337,290
Tarif 2,5%	14,181,370,552	10,555,590,585
Jumlah	<u>14,332,604,692</u>	<u>10,599,927,875</u>

Rental

Property

Total

Final Tax Expenses

Rate 10%

Rate 2.5%

Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

d. Pajak Tangguhan

	2021 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2022 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	3,712,807	(666,466)	3,046,341
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,462,137,913)	(666,466)	(1,462,804,379)

d. Deferred Tax

	2021 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2022 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	6,714,447	(3,001,640)	3,712,807
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,459,136,273)	(3,001,640)	(1,462,137,913)

The Company
Provision for Impairment Account Receivables
Gain from Acquisition
Total Deferred Tax Liabilities

	2020 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2021 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	6,714,447	(3,001,640)	3,712,807
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,459,136,273)	(3,001,640)	(1,462,137,913)

	2020 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2021 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	6,714,447	(3,001,640)	3,712,807
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,459,136,273)	(3,001,640)	(1,462,137,913)

The Company
Provision for Impairment Account Receivables
Gain from Acquisition
Total Deferred Tax Liabilities

e. Pajak Kini

	2022 Rp	2021 Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	105.019.861.668	130.363.628.274
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	188.008.614	486.998.382
Laba Sebelum Pajak Induk	104.831.853.054	129.876.629.892
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(104.275.079.169)	(131.560.787.628)
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	556.773.885	(1.684.157.736)
Perbedaan Waktu		
Beban Penyisihan Piutang	13.847.003	16.876.393
Sub Jumlah	13.847.003	16.876.393
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal		
Corporate Social Responsibility (CSR)	354.922.751	78.855.486
Sub Jumlah	354.922.751	78.855.486
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	925.544.000	(1.588.426.000)
Akumulasi Rugi Pajak yang dapat Dikompensasi 2021	(1.588.426.000)	--
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	--	--

e. Current Tax

	2022 Rp	2021 Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	105.019.861.668	130.363.628.274
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	188.008.614	486.998.382
Laba Sebelum Pajak Induk	104.831.853.054	129.876.629.892
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(104.275.079.169)	(131.560.787.628)
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	556.773.885	(1.684.157.736)
Perbedaan Waktu		
Beban Penyisihan Piutang	13.847.003	16.876.393
Sub Jumlah	13.847.003	16.876.393
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal		
Corporate Social Responsibility (CSR)	354.922.751	78.855.486
Sub Jumlah	354.922.751	78.855.486
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	925.544.000	(1.588.426.000)
Akumulasi Rugi Pajak yang dapat Dikompensasi 2021	(1.588.426.000)	--
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	--	--

*Profit Before Tax per Statement
of profit or loss and other
Comprehensive Income
Loss Before Tax of Subsidiary
Profit Before Tax Parent
Portion of Profit Subject to
Final Income Tax
Portion of Profit (Loss) Subject to
Non Final Income Tax*

Timing Differences
Bad Debt Expense
Sub Total

Non-Deductible Expenses
Corporate Social Responsibility (CSR)
Sub Total

Taxable Income (Fiscal Loss)

Accumulated Tax Losses
To be Compensated
2021

Under Payment Corporate Income Tax

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT).

Profit after tax from the reconciliation becomes the basis for filling out the Annual Tax Return (SPT).

f. Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2021
Pada Januari 2022, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2021 sebesar Rp1.128.560.146 dengan nomor 00003/407/20/435/21 sebesar Rp798.074.075,

f. Tax Assessment Letter

Tax Year 2021
In January 2022, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assessment Letter of VAT for fiscal year 2021 amounted to Rp1,128,560,146 with No.00003/407/20/435/21 amounting to Rp798,074,075, after

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

setelah dipotong atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) sebesar Rp328.486.071 dengan nomor 00065/207/20/435/21 dan denda pajak sebesar Rp2.000.000.

deducting of Tax Underpayment Assesment Letter of VAT amounted to Rp328,486,071 and tax fine amounting Rp2,000,000.

Tahun Pajak 2019

Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2019 sebesar Rp56.506.333.183 dengan nomor 00005/407/19/403/21 sebesar Rp56.498.586.185 setelah dipotong denda pajak sebesar Rp7.746.998.

Tax Year 2019

In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assesment Letter of VAT for fiscal year 2019 amounted to Rp56,506,333,183 with No.00005/407/19/403/21 amounting to Rp56,498,586,185 after deducting tax fine amounting Rp7,746,998.

11. Piutang lain-lain

11. Other Receivables

Piutang lain-lain merupakan piutang lain-lain operasional di luar usaha pokok, sebagian besar merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang telah ditagihkan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk namun pada tanggal 12 Desember 2022 berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Bersama No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 terjadi pengalihan sewa kepada PT Adhi Persada Beton, dengan rincian sebagai berikut:

Other receivables represent other operational receivables outside the main business, mainly represents receivables on LRT land leases that have been billed to PT Adhi Karya (Persero) Tbk however on December 12, 2022 based on the Minutes of Collective Agreement No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 there was a transfer of leases to PT Adhi Persada Beton, with the following details:

	2022 Rp	2021 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	9,810,294,855	9,202,036,597	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Beton	5,201,490,000	2,006,289,000	PT Adhi Persada Beton
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(134,685,102)	(58,684,668)	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah	14,877,099,753	11,149,640,929	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	692,427,700	604,820,768	Others Others (Each below Rp10 Million)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(9,683,105)	(9,033,632)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah	682,744,595	595,787,136	Sub Total
Jumlah	15,559,844,348	11,745,428,065	Total

Tidak ada jaminan, bunga, dan jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan atas perolehan piutang lain-lain ini.

There is no collateral, interest, and terms given by the Company on these other receivables.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang lain-lain adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for expected credit losses from other receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

12. Properti Investasi

12. Investment Properties

	2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
MTH 27	--	--	--	49,658,546,158	49,658,546,158	MTH 27
Akumulasi Perubahan						Accumulated Changes
Nilai Wajar :						Fair Value :
MTH 27	--	23,900,453,842	--	--	23,900,453,842	MTH 27
Jumlah	--	23,900,453,842	--	49,658,546,158.00	73,559,000,000	Total

Properti Investasi merupakan area komersial yang berlokasi di lantai dasar dan lantai 2 Gedung MTH dengan luas area 1.492,65 m2.

Investment Property is a commercial area located on the ground floor and 2nd floor of the MTH Building with an area of 1,492.65 m2.

Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp49.658.546.158 (Catatan 7b).

In 2022, there is a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to Rp49,658,546,158 (Note 7b).

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi, MTH 27 yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan No. 00473/2.0062-00/PI/03/00031/1/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022 berdasarkan metode perbandingan data pasar. Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp73.559.000.000.

The company has assessed the fair value of investment properties, MTH 27, which was carried out by KJPP Karmanto and Partners, an independent appraiser, based on report No. 00473/2.0062-00/PI/03/00031/1/XII/2022 dated 14 December 2022 based on market data comparison method. The fair value of investment properties as of December 31, 2022 amounted to Rp73,559,000,000.

13. Aset Tetap

13. Property and Equipment

	2022				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor					Office Equipments
Biaya Perolehan	4.598.186.153	--	--	4.598.186.153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	2.682.275.259	1.149.546.540	--	3.831.821.799	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	<u>1.915.910.894</u>			<u>766.364.354</u>	Carrying Value
	2021				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor					Office Equipments
Biaya Perolehan	4.598.186.153	--	--	4.598.186.153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	1.532.728.719	1.149.546.540	--	2.682.275.259	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	<u>3.065.457.434</u>			<u>1.915.910.894</u>	Carrying Value

Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di hotel Grandhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019. Dikarenakan minimnya nilai risiko apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka manajemen memutuskan untuk tidak mempergunakan asuransi untuk mempertanggungungkan aset tetap tersebut.

Property and Equipment represents equipment operational of Japanese restaurant at Grandhika Hotel Iskandarsyah which have been fully operated on December 2019. Due to the minimum of the risk of damage or loss, management has decided not to use insurance to cover these fixed assets.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Beban penyusutan aset tetap tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment as of December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp1,149,546,540, respectively is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak guna dan liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

	2022				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya Perolehan:					Acquisition Cost:
Kendaraan	6,851,310,115	2,461,225,190	--	9,312,535,305	Vehicle
Bangunan	184,140,317	107,000,000	--	291,140,317	Building
Jumlah	7,035,450,432	2,568,225,190	--	9,603,675,622	Total
Akumulasi Penyusutan:					Accumulated Depreciation:
Kendaraan	5,121,334,342	2,931,734,616	--	8,053,068,958	Vehicle
Bangunan	176,417,587	90,222,728	--	266,640,315	Building
Jumlah	5,297,751,929	3,021,957,344	--	8,319,709,273	Total
Nilai Tercatat	1,737,698,503			1,283,966,349	Carrying Value
	2021				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya Perolehan:					Acquisition Cost:
Kendaraan	3,885,637,359	2,965,672,756	--	6,851,310,115	Vehicle
Bangunan	91,447,187	92,693,130	--	184,140,317	Building
Jumlah	3,977,084,546	3,058,365,886	--	7,035,450,432	Total
Akumulasi Penyusutan:					Accumulated Depreciation:
Kendaraan	2,384,387,926	2,736,946,416	--	5,121,334,342	Vehicle
Bangunan	83,826,588	92,590,999	--	176,417,587	Building
Jumlah	2,468,214,514	2,829,537,415	--	5,297,751,929	Total
Nilai Tercatat	1,508,870,032			1,737,698,503	Carrying Value

	2022	2021	
Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 31)	101,297,859	98,260,988	Interest expense on lease liabilities (Note 31)
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 29)	3,021,957,345	2,829,537,415	Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 29)
Jumlah yang diakui pada arus kas yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:
Pembayaran liabilitas sewa (Catatan 36)	2,150,359,999	2,547,030,573	Payment for lease liabilities (Note 36)

Seluruh beban penyusutan atas aset hak guna diakui pada Beban Umum Administrasi (Catatan 29).

All depreciation expenses on right of use assets are recognized on General and Administrative Expenses (Note 29).

15. Aset Takberwujud

15. Intangible Asset

	2022				
	Saldo Awal / <i>Beginning Balance</i>	Penambahan / <i>Addition</i>	Pengurangan / <i>Deduction</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Perangkat Lunak					Soft Ware
Biaya Perolehan	3.133.500.000		--	3.133.500.000	<i>Acquisition Cost</i>
Akumulasi Penyusutan	208.900.000	626.700.000	--	835.600.000	<i>Accumulated Depreciation</i>
Nilai Tercatat	2.924.600.000			2.297.900.000	Carrying Value
	2021				
	Saldo Awal / <i>Beginning Balance</i>	Penambahan / <i>Addition</i>	Pengurangan / <i>Deduction</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Perangkat Lunak					Software
Biaya Perolehan	--	3.133.500.000	--	3.133.500.000	<i>Acquisition Cost</i>
Akumulasi Penyusutan	--	208.900.000	--	208.900.000	<i>Accumulated Depreciation</i>
Nilai Tercatat	--			2.924.600.000	Carrying Value

Seluruh beban amortisasi atas aset takberwujud diakui pada Beban Umum Administrasi (Catatan 29).

All amortization expenses on intangible asset are recognized on General and Administrative Expenses (Note 29).

16. Aset Lain-lain

16. Other Assets

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya Pihak Berelasi			<i>Restricted Cash in Bank Related Parties</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	23,567,428,100	12,810,592,194	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	23,411,276,186	17,455,215,498	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	21,162,097,497	15,233,242,958	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	6,536,926,726	82,246,407	<i>PT Bank Syariah Indonesia Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	748,451,865	524,570,740	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
Sub Jumlah Pihak Berelasi	<u>75,426,180,374</u>	<u>46,105,867,797</u>	<i>Sub Total Related Parties - Net</i>
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	103,893,143,950	4,902,921,399	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
PT Danamon Indonesia Tbk	12,501,918,347	--	<i>PT Danamon Indonesia Tbk</i>
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	348,535,685	773,672,525	<i>PT Bank Muamalat Indonesia Tbk</i>
Sub Jumlah Pihak Berelasi	<u>116,743,597,982</u>	<u>5,676,593,924</u>	<i>Sub Total Related Parties - Net</i>
Biaya yang Ditangguhkan	8,748,779,298	14,795,887,229	<i>Deferred Charges</i>
Jumlah	<u>200,918,557,654</u>	<u>66,578,348,950</u>	Total

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito sampai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) ditandatangani oleh pemilik unit.

Restricted cash in bank represents payment of funds from the consumer (via KPR & KPA facilities) held by banks in Bilyet Deposit or Escrow Account until the Minutes of Handover (BAST) signed by unit's owner.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

17. Utang Usaha

17. Account Payables

	2022 Rp	2021 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	760,403,193,255	669,723,064,811	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Gedung	108,799,842,703	74,374,636,988	PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Persada Properti	27,985,568,799	30,355,668,799	PT Adhi Persada Properti
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	6,614,216,623	--	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
PT Virama Karya (Persero)	2,231,605,193	--	PT Virama Karya (Persero)
PT Adhi Persada Beton	698,550,000	698,550,000	PT Adhi Persada Beton
Sub Jumlah	906,732,976,573	775,151,920,598	Sub Total
Utang Usaha - Supply Chain Financing	246,574,696,516	384,249,795,558	Account Payables - Supply Chain Financing
Sub Jumlah Pihak Berelasi	1,153,307,673,089	1,159,401,716,156	Sub Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Sigmaeltra Propertindo	57,136,633,532	--	PT Sigmaeltra Propertindo
The Master Steel Manufactory	7,344,181,554	4,861,242,550	The Master Steel Manufactory
Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	6,775,000,000	Abdul Kadir Alatas
Syamsudin	6,342,300,000	8,092,300,000	Syamsudin
PT Berdikari Pondasi Perkasa	5,338,619,197	3,879,939,209	PT Berdikari Pondasi Perkasa
PT Mitra Sistematika Global	4,346,441,496	2,500,701,963	PT Mitra Sistematika Global
PT Adiya Gumilang Nusantara	2,750,599,525	--	PT Adiya Gumilang Nusantara
PT Builders Shop	2,495,429,869	2,452,359,716	PT Builders Shop
PT Pelitamaju Multiswakarsa	1,904,801,504	--	PT Pelitamaju Multiswakarsa
Hj Mariah	1,850,000,000	2,000,000,000	Hj Mariah
PT Netciti Persada	1,283,619,678	1,738,264,739	PT Netciti Persada
PT Jati Sungkai Estetika	1,617,016,803	1,617,016,803	PT Jati Sungkai Estetika
PT Gamma Alpha Beta Consultant	1,168,972,995	1,224,873,599	PT Gamma Alpha Beta Consultant
PT Mitekindo	1,250,462,483	1,207,853,983	PT Mitekindo
PT Hans Utama Solusi	--	5,046,553,085	PT Hans Utama Solusi
PT Sekasa Inti Pratama	--	2,124,284,794	PT Sekasa Inti Pratama
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	50,965,408,590	79,898,031,781	Others (Each below Rp1 Billion)
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	130,567,412,779	137,232,337,785	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	83,666,045,097	87,936,849,766	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah Pihak Ketiga	366,802,945,101	348,587,609,773	Sub Total Third Parties
Jumlah	1,520,110,618,190	1,507,989,325,929	Total

Pada tanggal 30 Desember 2021 ditandatangani perjanjian pengalihan utang PT Adhi Persada Properti kepada Perusahaan atas perjanjian peminjaman dana PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021 dan No.031-12/DIR-PKS/2021. Perjanjian tersebut yang berisi pengalihan Pinjaman Induk yang digunakan dalam rangka pembebasan dan jual beli tanah Cikunir 2 dari perusahaan kepada PT Adhi Commuter Properti. Total nilai utang pokok yang dialihkan sebesar Rp 276.295.763.860 dengan bunga pinjaman sebesar Rp73.046.342.430.

Pada awalnya lahan Cikunir 2 adalah lahan milik PT Adhi Persada Properti yang perolehannya melalui pinjaman kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Sehubungan dengan kondisi pandemi Covid-19 yang berdampak langsung kepada operasional dan keuangan PT Adhi Persada Properti, sehingga mengalami kesulitan dalam melanjutkan pembangunan lahan tersebut dan pembiayaannya. Dengan persetujuan PT

On December 30, 2021, a debt transfer agreement was signed for the loan agreement with PT Adhi Persada Properti to the Company regarding loan fund from PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021 and No.031-12/DIR-PKS/2021, dated December 30, 2021, which contains the transfer of the Main Loan used for the acquisition and sale and purchase of Cikunir 2 land from the company to PT Adhi Commuter Properti. The total principal debt transferred amounting Rp276,295,763,860 and interest loan amounting Rp73,046,342,430.

Initially, the land for Cikunir 2 was owned by PT Adhi Persada Properti, which was acquired through a loan to PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Due to Covid-19 pandemic, which has a direct impact on the operations and finances of PT Adhi Persada Properti, resulted experiencing difficulties in continuing the development of the land and its financing. With the approval of PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Persada Properti transferred the

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Persada Properti mengalihkan lahan tersebut beserta utangnya kepada Perusahaan. Pembahasan terkait pengalihan lahan dan utang tersebut sudah dilakukan oleh para pihak sejak bulan Januari 2021.

land and its debt to the Company. The discussion regarding the transfer of land and debt has been carried out by parties since January 2021.

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All trade payables are denominated in rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

There is no collateral given by the Group on these payables.

18. Beban Akrua

18. Accrued Expenses

	2022 Rp	2021 Rp	
Biaya Pekerjaan Proyek	427,138,234,718	544,756,757,500	Project Work Costs
Biaya Operasional Proyek	215,943,457,386	254,284,381,275	Project Operating Costs
Biaya Operasional Hotel	9,384,777,863	4,459,579,612	Hotel Operating Costs
Insentif	--	1,678,975,445	Incentive
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	68,856,770	84,633,074	Others (Each below Rp500 Million)
Jumlah	652,535,326,737	805,264,326,906	Total

Beban akrual lain-lain merupakan cadangan biaya pemeliharaan non operasional atas hotel.

Accrued others expenses represent for non operating maintenance cost reserve of hotels.

19. Pendapatan Diterima Dimuka

19. Unearned Revenues

	2022 Rp	2021 Rp	
Properti			Properties
Premier MTH	269,983,537,109	140,210,948,133	Premier MTH
Green Avenue	91,239,534,658	54,729,255,088	Green Avenue
Cibubur	54,097,962,092	8,495,407,780	Cibubur
Mega Graha Cipta Perkasa	32,063,417,879	20,106,277,904	Mega Graha Cipta Perkasa
Oase Park	22,886,726,580	6,554,431,531	Oase Park
Adhi City 2	19,556,407,024	--	Adhi City 2
Eastern Green	16,102,409,159	9,543,034,200	Eastern Green
Adhi City	14,061,958,981	19,549,774,480	Adhi City
Royal Sentul Park	10,100,482,079	5,082,194,294	Royal Sentul Park
Cisauk Point	8,979,699,766	118,216,707,523	Cisauk Point
MT Haryono 27	3,562,871,935	--	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>542,635,007,262</u>	<u>382,488,030,933</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel Grandhika Jakarta	1,125,179,298	540,602,477	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel Grandhika Semarang	208,307,802	83,131,758	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel Grandhika Medan	30,157,137	23,865,470	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>1,363,644,237</u>	<u>647,599,705</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Urban Signature)	254,111,106,100	184,509,922,572	JO ACP - UJP (Urban Signature)
JO ACP - UJP (Gateway Park)	62,735,835,177	70,876,636,428	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	<u>316,846,941,277</u>	<u>255,386,559,000</u>	Sub Total
Jumlah	860,845,592,776	638,522,189,638	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

20. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

20. Other Short-Term Liabilities

	2022 Rp	2021 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	18,780,142,238	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	15,000,000,000	--	PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	170,256,020	131,095,081	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Jumlah	33,950,398,258	131,095,081	Total

Liabilitas jangka pendek lainnya atas PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan sisa pembayaran utang dividen atas pembagian laba tahun buku 2021 (diaudit) (Catatan 25).

Other short-term liabilities for PT Adhi Karya (Persero) Tbk are the remaining dividend payments for profit on distribution for the year 2021 (audited) (Note 25).

21. Utang Obligasi

21. Bonds Payable

	2022 Rp	2021 Rp	
Utang Obligasi Jangka Pendek			Short-Term Bonds Payable
Obligasi Seri A	205,500,000,000	491,000,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	(979,356,714)	(1,972,081,247)	Attributable Costs
Jumlah	204,520,643,286	489,027,918,753	Total
Utang Obligasi I Jangka Pendek			Short-Term Bonds Payable I
Obligasi Seri A	--	491,000,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	--	(1,972,081,247)	Attributable Costs
Jumlah	--	489,027,918,753	Total
Utang Obligasi II Jangka Pendek			Short-Term Bonds Payable II
Obligasi Seri A	205,500,000,000	--	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	(979,356,714)	--	Attributable Costs
Jumlah	204,520,643,286	--	Total
Utang Obligasi Jangka Panjang			Long-Term Bonds Payable
Obligasi Seri B	111,000,000,000	9,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(979,281,566)	(69,886,382)	Attributable Costs
Jumlah	110,020,718,434	8,930,113,618	Total
Utang Obligasi I Jangka Panjang			Long-Term Bonds Payable I
Obligasi Seri B	9,000,000,000	9,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(39,480,379)	(69,886,382)	Attributable Costs
Jumlah	8,960,519,621	8,930,113,618	Total
Utang Obligasi II Jangka Panjang			Long-Term Bonds Payable II
Obligasi Seri B	102,000,000,000	--	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(939,801,187)	--	Attributable Costs
Jumlah	101,060,198,813	--	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Perusahaan melakukan beberapa pendanaan dengan utang obligasi untuk mendukung bisnis Perusahaan.

a. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk. Tahap I

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk telah ditunjuk oleh Perusahaan sebagai Wali Amanat yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi ini.

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000 yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri yang dikehendaki, yaitu dengan adanya 2 (dua) seri obligasi yang ditawarkan sebagai berikut:

Seri A

Jumlah pokok Obligasi Seri A sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,50% per tahun, jangka waktu 367 hari sejak tanggal emisi. Pada tanggal 25 Mei 2022 sudah dilakukan pembayaran.

Seri B

Jumlah pokok Obligasi Seri B sebesar Rp9.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% per tahun, jangka waktu 3 tahun sejak tanggal emisi.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

The Company's initiated several fund raising by issuing bonds to support the Company's business.

a. Adhi Commuter Properti Bond Phase I

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Under the provisions contained in the Trustee Agreement, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk has been appointed by the Company as a Trustee representing the interests of the Bondholders.

These bonds were issued with a principal amount of Rp500,000,000,000 which was guaranteed with full commitment. These bonds are issued scripless, except for Jumbo Bond Certificates which are issued on behalf of PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

These bonds provide an option for the public to choose the desired series, namely by having 2 (two) series of bonds offered as follows:

Series A

The principal amount of the Series A Bonds is IDR 491,000,000,000 with a fixed interest rate of 10.50% per year, a period of 367 days from the date of issuance. On May 25, 2022 the payment has been made.

Series B

Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate at 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date.

The Company has carried out a rating performed by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 and

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 dan
No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 tanggal
16 Februari 2021, hasil pemeringkatan
atas surat hutang jangka panjang
(obligasi) Perusahaan adalah: idBBB
(Triple B).

**b. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk.
Tahap II**

Berdasarkan Akta Perjanjian
Perwaliamanatan Obligasi II Adhi
Commuter Properti Tahun 2022 No. 45
tanggal 20 Mei 2022 oleh dan antara
Perusahaan selaku Emiten dan PT Bank
Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
selaku Wali Amanat, yang dibuat
dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar,
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,
Notaris di Kota Administrasi Jakarta
Selatan.

ACP telah menerbitkan Obligasi II Adhi
Commuter Properti Tahun 2022:

- Obligasi Seri A sebesar
Rp205.500.000.000 (dua ratus lima
miliar lima ratus juta Rupiah) dengan
tingkat bunga tetap sebesar 10,00%
(delapan koma dua puluh lima persen)
per tahun, dengan jangka waktu 367
(tiga ratus enam puluh tujuh) hari sejak
tanggal emisi, Pembayaran pokok
obligasi secara penuh akan dilakukan
tanggal 31 Mei 2023.
- Obligasi Seri B sebesar
Rp102.000.000.000 (seratus dua miliar
Rupiah) dengan tingkat bunga tetap
sebesar 11,00% (Sebelas persen) per
tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga)
tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran
pokok obligasi secara penuh akan
dilakukan tanggal 24 Mei 2025.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi II
dengan jumlah seluruhnya sebesar
Rp307.500.000.000 pada tahun 2022 dengan
tanggal efektif 24 Mei 2022 berdasarkan surat
efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
dengan nomor surat No.Sertifikat: II-
2/200522-B Pencatatan dilakukan di Bursa
Efek Indonesia pada tanggal 17 Mei 2022
dengan nomor surat pencatatan No. S-
78/D.04/2022.

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan
bersifat tanpa jaminan khusus.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 dated
February 16, 2021, the rating results for
the Company's long-term debt securities
(bonds) are: idBBB (Triple B).

b. Adhi Commuter Property Bond Phase II

Based on the Deed of Trusteeship
Agreement for Bonds II Adhi Commuter
Properti Year 2022 No. 45 dated May 20,
2022, by and between the Company as the
Issuer and PT Bank Daerah Jawa Barat dan
Banten Tbk as the Trustee, made before
Rosida Rajagukguk Siregar, Bachelor of
Law, Master of Notary, Notary in South
Jakarta Administrative City.

ACP has issued Adhi Commuter Properti
Bonds II Year 2022:

- A Series Bond's amounting to
Rp205,500,000,000 (two hundred five
billion five hundred million Rupiah)
with a fixed interest rate at 10.00%
(ten percent) per year, with a term of
367 (three hundred sixty seven) days
from the issuance date, the full
principal payment of the bonds will be
made on May 31, 2023.
- B Series Bond's amounting to
Rp102,000,000,000 (one hundred two
billion Rupiah) with a fixed interest
rate of 11.00% (eleven percent) per
year, with a term of 3 (three) years
from the issuance date, the full
principal payment of the bonds will be
made on May 24, 2025.

The company has issued bonds II with a total
amount of IDR 307,500,000,000 in 2022 with
an effective date of May 24, 2022 based on an
effective letter from the Financial Services
Authority (OJK) with letter number No.
Certificate: II-2/200522-B The registration is
done at Indonesia Stock Exchange on May
21, 2021 with registration letter number No. S-
03498/BEI.PP2/05-2021.

The bonds payable issued by the Company
without specific guarantee.

22. Utang Bank

22. Bank Loan

	2022 Rp	2021 Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	473,081,260,361	418,645,829,499	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	300,800,000,000	70,000,000,000	Less Current Portion
Bagian Jangka Panjang	<u>172,281,260,361</u>	<u>348,645,829,499</u>	Long Term Portion

**Fasilitas Kredit Modal Kerja
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Eastern Green**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 tanggal 31 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 8,8% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.

**Working Capital Credit Facility
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Eastern Green**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 dated October 31, 2018, The Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Eastern Green Lot Apartments 1. The facility has a period of 4 (four) years from 31 October 2018 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 8.8% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;
- b. Receivables related to income from units of Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- e. Maintain equity to be positive.
- f. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- g. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2022, dan 2021 masing-masing sebesar nihil dan Rp99.526.000.000.

Jumlah pencairan sepanjang 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp99.526.000.000 dan Rp74.071.500.000

Per 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Royal Sentul Park

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- h. *Submit Semester Financial Reports at the latest 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- i. *Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- j. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- k. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain service.*
- l. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

The bank loan balance as of December 31, 2022, and 2021 amounting nil, and Rp99,526,000,000 respectively.

The amount of disbursement on December 31, 2022 and 2021 amounting nil, respectively.

Payments made for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounting Rp99,526,000,000 and Rp74,071,500,000 respectively.

As of December 31, 2022, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Royal Sentul Park

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 1,626 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp358.700.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

20 September 2019 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp358,700,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.15% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for Royal Sentul Park Apartment - Tower 1;
- b. Receivables related to income from units of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- e. Maintain equity to be positive.
- f. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- g. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- h. Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- i. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- j. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.
- k. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain service.
- l. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp128.422.260.361 dan Rp253.250.829.499.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp9.684.900.000 dan Rp41.172.284.966.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp134.513.469.138 dan Rp56.146.500.000.

Per 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,25% p.a.;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of December 31, 2022, and 2021 amounting Rp128,422,260,361 and Rp253,250,829,499 respectively.

The amount of disbursement on December 31, 2022 and 2021 amounting Rp9,684,900,000, and Rp41,172,284,966, respectively.

Payments made for the period ended December 31, 2022 dan 2021 amounting Rp134,513,469,138 and Rp56,146,500,000.

As of December 31, 2022, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Green Avenue Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 736 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from March 16, 2021 with the following terms and conditions:

- *Credit limit Rp200,000,000,000;*
- *The type of credit non-revolving;*
- *Provision fee at 0.25%;*
- *Administration fee at 0.25%;*
- *Interest Rate at 9.25% p.a.;*
- *Fine at 2%;*
- *APHT fee at 0.50%.*

The credit facilities are guaranteed by:

- a. *Land development projects for Green Avenue Apartment - Tower 1;*
- b. *Receivables related to income from units of Green Avenue - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp38.678.000.000 dan Rp39.775.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar nihil dan Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp1.097.000.000 dan Rp225.000.000.

Per 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive.
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- g. Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.
- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of December 31, 2022, and 2021 amounting Rp38,678,000,000 and Rp39,775,000,000 respectively.

The amount of disbursement on December 31, 2022 and 2021 amounting nill and Rp40,000,000,000 respectively.

Payments made for the period ended December 31, 2022 dan 2021 amounting Rp1,097,000,000 and Rp225.000.000.

As of December 31, 2022, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Adhi City Sentul**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anavaya sebanyak 351 unit. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 27 Agustus 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,50%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan perumahan Bhumi Anavaya;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anavaya yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* di atas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Adhi City Sentul**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 dated July 27, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Landed House Bhumi Anavaya as 351 units. The facility has a period of 3 (three) years from August 27, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.50%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.00% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects landed house Bhumi Anavaya;
- b. Receivables related to income from units of landed house of Bhumi Anavaya which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive.
- e. Carrying out the construction of the landed house goes according to the plan when applying for credit.
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp55.981.000.000 dan Rp26.094.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp46.207.000.000 dan Rp29.264.000.000

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp16.320.000.000 dan Rp3.170.000.000.

Per 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**Fasilitas Supply Chain Financing
PT Bank Negeri Indonesia (Persero) Tbk**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Juli 2018. Kontrak tersebut telah diperpanjang dengan surat No. BIN/2.1/007/R tanggal 7 Januari 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7 Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* minimal 100%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounting Rp55,981,000,000 and Rp26,094,000,000.

The amount of disbursement through December 31, 2022 and 2021 amounting Rp46.207.000.000 and Rp29,264,000,000.

Payments made for the period ended December 31, 2022 dan 2021 amounting Rp1,097,000,000 and Rp3,170,000,000.

As of December 31, 2022, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**Supply Chain Financing Facility
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 dated July 19, 2018, the Company obtained a *Supply Chain Financing* for payment to vendor. The facility has a period of 180 (one hundred eighty) days from July 19, 2018. The agreement has been extended with the letter No. BIN/2.1/007/R dated January 7, 2020, The Company obtained a *Supply Chain Financing* for payment to vendor. The facility has a period of 1 (one) year from January 7, 2020 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.5%;
- Interest Rate at 7.25% p.a.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* minimum 100%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka pendek tersebut.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 tanggal 20 Februari 2022, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 22 Maret 2023. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,9% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 125%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

Fasilitas Kredit Swadana

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Berdasarkan Perjanjian No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 19 Mei 2023. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp350.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,1%
- Suku Bunga 9% Per Tahun.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

- d. *The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- e. *Maintain equity to be positive.*

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these short-term loans.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 dated February 20, 2022, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until March 22, 2023. The facility has terms and conditions:

- *Credit limit of Rp300,000,000,000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee at 0.25%;*
- *Interest Rate at 8.9% p.a.*

The Company is required to comply with several restrictions, among others:

- a. *DER is maximum of 500%;*
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 125%;*
- c. *Current Ratio above 100%;*
- d. *The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- e. *Maintain equity to be positive.*

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

Swadana Credit Facility

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Based on the agreement No. 261/S/CSTD/CB1/V/2022 dated May 19, 2022, The Company obtained a Principal of the Credit Agreement. The facility period is 12 (twelve) months until May 19, 2023. The facility has terms and conditions:

- *Credit limit Rp350.000.000.000;*
- *The type of credit non revolving*
- *Provision fee 1%*
- *Suku Bunga 9% Per Tahun.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000.000 atas pinjaman tersebut.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. Menjaga kualitas pembiayaan/kredit milik debitur dan para pengurus selalu dalam kondisi *performing loan sampai dengan kredit/pembiayaan lunas* ;
- b. Seluruh transaksi keuangan termasuk penerimaan Dana penerbitan Surat Utang Debitur tahun 2022 serta penerimaan atas rencana penjualan aset tetap wajib dilakukan melalui rekening Debitur di BTN;
- c. Menjaga nilai *Current Ration* minimum 100%, *EBITDA Positif*, *interest coverage Ratio minimum 150%* dan *DER* tidak melebihi 500% sesuai laporan keuangan Audited tahunan terakhir yang disampaikan
- d. Menjaga rasio Agunan minimal sebesar 150% dari *outstanding* fasilitas kredit debitur diBank apabila rasio tidak mencukupi maka, Debitur harus memberikan agunan tambahan atau menurunkan *outstanding* pinjaman dibank sehingga rasio agunan minimal terpenuhi.
- e. Menyerahkan laporan aktivitas usaha/operasional dan laporan-laporan lainnya (untuk basis triwulan sesuai dengan laporan keuangan) sehubungan dengan fasilitas kredit apabila diminta oleh Bank dengan pemberitahuan sebelumnya dari Bank kepada Debitur.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 60 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Memperpanjang atau memperbarui izin-izin terkait legalitas usaha debitur bilamana telah habis masa berlakunya serta menyerahkan salinan perpanjangannya ke Bank.
- j. Memastikan dan menjaga saldo minimal giro operasional di Bank setiap bulannya minimal sebesar 5% dari *outstanding*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

After the reporting period, a payment of Rp100.000.000.000 has been made for this loan.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *Maintaining the quality of financing/credit owned by debtors and administrators, always in a performing loan condition until the credit/financing is paid off;*
- b. *All financial transactions including receipt of Funds for issuance of Debtor Debt Notes in 2022 and receipt of plans to sell fixed assets must be made through the Debtor's account at BTN;*
- c. *Maintain a minimum Current Ration value of 100%, positive EBITDA, minimum interest coverage ratio of 150% and DER not exceeding 500% according to the last annual audited financial report submitted*
- d. *Maintain a minimum Collateral ratio of 150% of the debtor's outstanding credit facilities at the Bank. If the ratio is insufficient, the Debtor must provide additional collateral or reduce the outstanding loan at the bank so that the minimum collateral ratio is met.*
- e. *Submit reports on business/operational activities and other reports (on a quarterly basis according to the financial statements) in connection with credit facilities if requested by the Bank with prior notification from the Bank to the Debtor.*
- f. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- g. *Submit Semester Financial Reports no later than 60 days after the reporting date and the Independent Auditor's Report no later than 180 days after the reporting date.*
- h. *Submit the results of Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- i. *Extend or renew permits related to the legality of the debtor's business when the validity period has expired and submit a copy of the extension to the Bank.*
- j. *Ensuring and maintaining a minimum balance of operational current accounts at the Bank every month, at least 5% of the*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

fasilitas kredit setiap tanggal 7 mencukupi untuk membayar kewajiban setiap bulannya.

outstanding credit facility on the 7th is sufficient to pay monthly obligations.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

23. Modal Saham

23. Share Capital

Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i>	2022		
	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Jumlah Modal disetor/ <i>Total Paid - Up Capital</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	89.9996%	1,999,990,000,000
Masyarakat/Public	2,222,222,200	10.0004%	222,222,220,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	22,222,222,200	100%	2,222,222,220,000
Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i>	2021		
	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Jumlah Modal disetor/ <i>Total Paid - Up Capital</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	20,000,000,000	100%	2,000,000,000,000

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 207 tanggal 28 Juni 2022 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 22.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.222.222.220.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0413812.AH.01.11. Tahun 2022.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 22.222.222.200 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,222,222,220,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0413812.AH.01.11 Tahun 2022

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham,

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 20,000,000,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,000,000,000,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021

Mutasi saham yang ditempatkan adalah sebagai berikut:

Movement of paid up shares are as below:

Nama Pemegang Saham/ <i>Name of Shareholders</i>	31 Desember 2021 Jumlah Saham/ <i>December 31, 2021 Total Shares</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	31 Desember 2022 Jumlah Saham/ <i>December 31, 2022 Total Shares</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	--	19,999,900,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera Masyarakat	100,000	--	100,000
	--	2,222,222,200	2,222,222,200
Jumlah/ Total	20,000,000,000	2,222,222,200	22,222,222,200

24. Tambahan Modal Disetor

24. Additional Paid in Capital

	2022 Rp	2021 Rp	
Agio Saham			<i>Premium of Shares</i>
2.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual antara Rp130 per lembar	66,718,057,335	--	<i>44,094,500 shares with par value Rp100 per share selling price of between Rp800 - Rp1,030 per share</i>
Dikurangi : Biaya Emisi Saham	(10,085,358,350)	--	<i>Less: Share Issuance Costs</i>
Jumlah	56,632,698,985	--	Total

Biaya emisi saham merupakan biaya yang berkaitan dengan penerbitan efek ekuitas Perusahaan. Biaya Emisi Saham berasal dari penawaran perdana tahun 2021 sebesar Rp10.085.358.350.

Share issuance costs are cost related to the issuance of equity securities. Share Issuance Costs derived from the initial public offering in 2021 amounted to Rp10,085,358,350.

25. Saldo Laba

25. Retained Earnings

	2022 Rp	2021 Rp	
Ditentukan Penggunaannya			<i>Appropriated</i>
Saldo Laba Awal Tahun	27,938,767,027	27,938,767,027	<i>Profit for Beginning Balance</i>
Cadangan Umum	26,072,115,513	--	<i>General Reserves</i>
Saldo Akhir	54,010,882,540	27,938,767,027	Ending Balance
Belum Ditentukan Penggunaannya			<i>Unappropriated</i>
Saldo Laba Awal Tahun	72,248,012,343	(58,112,565,221)	<i>Profit for Beginning Balance</i>
Laba Tahun Berjalan	105,019,176,258	130,360,577,564	<i>Profit for the Year</i>
Dividen	(26,072,115,513)	--	<i>Dividend</i>
Cadangan Umum	(26,072,115,513)	--	<i>General Reserves</i>
Saldo Akhir	125,122,957,575	72,248,012,343	Ending Balance

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing masing sebesar Rp15.031.180.276.

Pada tanggal 29 Juni 2021 telah dibayarkan dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp15.031.105.276 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp75.000.

Berdasarkan Akta Notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2021 dengan persentase sebesar 20%, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp23.471.998.178, Masyarakat sebesar Rp2.599.999.974 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp117.361 dan telah dibayarkan kepada Masyarakat pada tanggal 28 Juli 2022 sebesar Rp2.599.999.974 dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 7 September 2022 sebesar Rp4.692.957.332 sehingga masih terutang sebesar Rp18.780.142.238 (catatan 20).

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,276, respectively.

On June 30, 2021 dividend has been paid for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp15,031,105,276 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting to Rp75,000.

Based on the Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated 28 June 2022, stated approval for the distribution of cash dividends from net profit for the 2021 financial year with a percentage of 20%, which is Rp. 26,072,115,513 consisting of dividends for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to IDR 23,471,998,178 the Community IDR 2,599,999,974 and the Adhi Sejahtera Jasa Cooperative of IDR 117,361 and was paid to the Community on July 28 2022 amounting to Rp2,599,999,974 and PT Adhi Karya (Persero) Tbk on September 7 2022 amounting to IDR 4,692,957.332 so that it is still payable in the amount of Rp.18,780,142,238 (note 20).

26. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

26. Non-controlling Interest in Subsidiary

2022					
Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0,01	8.667.134	18.944	--	8.686.078
2021					
Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0,01	8.618.064	49.070	--	8.667.134

a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak:

a. Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:

	2022	2021
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,686,078	8,667,134

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

b. Kepentingan non-pengendali atas laba
(rugi) bersih entitas anak:

b. Non-controlling interest on net profit (loss)
of subsidiaries:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	<u>18,944</u>	<u>49,070</u>	PT Mega Graha Citra Perkasa

27. Pendapatan

27. Revenues

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	Rp	Rp	
Properti			Property
Adhi City Sentul	200,310,976,540	134,156,514,092	Adhi City Sentul
Cisauk Point	165,584,833,855	--	Cisauk Point
Royal Sentul Park	42,467,907,414	170,527,126,989	Royal Sentul Park
Eastern Green Lot 1	27,670,552,226	107,034,550,435	Eastern Green Lot 1
Sub Jumlah	<u>436,034,270,035</u>	<u>411,718,191,516</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	56,736,096,954	85,068,768,784	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>56,736,096,954</u>	<u>85,068,768,784</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	58,731,809,952	41,581,292,015	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	21,451,691,206	12,831,313,719	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	19,578,773,236	12,488,500,391	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>99,762,274,394</u>	<u>66,901,106,125</u>	Sub Total
Sewa			Lease
MT Haryono 27	155,072,400	--	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>155,072,400</u>	<u>--</u>	Sub Total
Jumlah	<u>592,687,713,783</u>	<u>563,688,066,425</u>	Total

28. Beban Pokok Pendapatan

28. Cost of Revenue

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	Rp	Rp	
Properti			Properties
Cisauk Point	131,630,471,002	--	Cisauk Point
Adhi City Sentul	127,185,974,802	86,607,768,467	Adhi City Sentul
Royal Sentul Park	32,542,120,714	131,675,600,252	Royal Sentul Park
Eastern Green Lot 1	25,263,823,143	72,153,651,704	Eastern Green Lot 1
MT Haryono 27	724,221,645	--	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>317,346,611,306</u>	<u>290,437,020,423</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	45,674,385,732	58,259,133,041	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>45,674,385,732</u>	<u>58,259,133,041</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	46,091,666,407	42,400,758,178	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan	15,378,497,681	12,819,431,494	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang	14,967,597,278	12,964,108,429	Hotel GrandDhika Semarang
Sub Jumlah	<u>76,437,761,366</u>	<u>68,184,298,101</u>	Sub Total
Jumlah	<u>439,458,758,404</u>	<u>416,880,451,565</u>	Total

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan beban pokok pendapatan atas aset real estat yang terjual dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from properties and joint operation represent cost of revenue of real estate assets that have been sold and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

29. Beban Umum dan Administrasi

29. General and Administrative Expense

	2022 Rp	2021 Rp	
Pegawai	24,095,314,218	22,377,790,888	Employees
Kantor	3,260,559,964	3,184,787,770	Office
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	3,648,657,345	2,829,537,415	Depreciation and amortization (Note 14 and 15)
Jasa Profesional	1,388,280,164	759,384,969	Professional Fees
Perizinan	592,739,420	121,365,901	License
Pendidikan dan Pelatihan	132,611,592	123,191,495	Education and Training
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	30,076,563	25,608,497	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	33,148,239,266	29,421,666,935	Total

30. Penghasilan Lain-lain - Bersih

30. Other Income - Net

	2022 Rp	2021 Rp	
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi (Catatan 12)	23,900,453,842	--	Increase in Fair Value of Investment Property (Note 12)
Penghasilan Unit Batal	9,722,271,376	8,676,321,489	Cancellation Fee Income
Penghasilan Bunga	1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Income
Penghasilan Pemulihan (Beban Penyisihan) Penurunan Nilai Piutang	293,417,983	(1,848,832,647)	Income Recovery Impairment (Loss) of Receivables
Corporate Social Responsibility (136,397,504)	(136,397,504)	(78,855,486)	Corporate Social Responsibility
Bagi Hasil atas Pemanfaatan Lahan Cisauk	(6,614,216,623)	--	Profit Sharing on Cisauk Land
Bagi Hasil (Rugi) atas Pengelolaan Hotel	(23,221,735,253)	1,061,204,912	Profit (Loss) Sharing on Hotel Management
Lain-lain	3,400,377,792	26,664,636,108	Others
Jumlah	8,929,216,640	36,646,799,663	Total

Penghasilan unit batal merupakan penghasilan yang berasal dari *downpayment* atas pembatalan yang dilakukan oleh calon pemilik unit yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Cancellation fee income represents income from downpayment paid by the prospective unit owner which is regulated in the sale and purchase agreement which was agreed by both parties.

Bagi hasil atas pemanfaatan lahan cisauk merupakan *sharing profit* terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Ciasuk antara grup dengan PT Kereta Api Indonesia dengan porsi 75 : 25 atas pendapatan perusahaan setelah pajak.

Profit sharing on cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Ciasuk project apartment between the group and PT Kereta Api Indonesia with a portion of 75 : 25 of the company's income after tax.

Bagi hasil (rugi) atas pengelolaan hotel merupakan *sharing profit (loss)* atas pengelolaan hotel Grandhika dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk berdasarkan perjanjian No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020 dengan target minimal yang ditetapkan oleh PT Adhi Karya, perusahaan wajib membayar *profit sharing* dengan persentase 95:5 dari EBITDA (Catatan 30).

Profit (loss) sharing on hotel management is profit sharing for managing the Grandhika hotel with PT Adhi Karya (Persero) Tbk based on agreement No.112-1/01/ACP/I/2020 dated 10 January 2020 with a minimum target set by PT Adhi Karya, the company obliged to pay profit sharing with percentage of 95:5 from EBITDA (Note 30).

Penghasilan lainnya merupakan penghasilan lainnya di luar bisnis utama seperti, sewa lahan LRT, *coffee shop*, dan rekalkulasi beban pokok pendapatan proyek MTH 27.

Other income is other income outside the main business such as, LRT land leases, coffee shops, and recalculation of the cost of revenue of the MTH 27 project.

31. Beban Keuangan

31. Financial Charge

	2022 Rp	2021 Rp	
Bunga Pinjaman	59,817,233,345	53,098,035,833	Loan Interest
Bunga Obligasi	16,755,764,356	1,022,297,121	Interest Expense of Bond Payable
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	3,526,293,541	2,777,782,874	Provision Cost/Bond Issuance Amortization
Beban Keuangan Lainnya	177,618,303	163,819,627	Other Financial Charge
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 14)	101,297,859	98,260,988	Interest Expense on Lease Liabilities (Note 14)
Jumlah	80,378,207,404	57,160,196,443	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman (Catatan 7b)	(70,720,741,011)	(44,091,005,004)	Less: Capitalization of Loan Interest (Note 7b)
Neto	9,657,466,393	13,069,191,439	Net

32. Laba Per Saham Dasar

32. Basic Earning Per Share

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

Earnings for the calculation of earning per share are as follows:

	2022 Rp	2021 Rp	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	105,019,176,258	130,360,577,564	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 31 Desember 2022 dan 2021, sebanyak 21.132.420.080 dan 20.000.000.000 saham.

The number of shares based on weighted average of outstanding shares for the calculation of basic earning per share are number of shares as of December 31, 2022 and 2021 amounted to 21,132,420,080 dan 20,000,000,000 shares.

	2022 Rp	2021 Rp	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	105,019,176,258	130,360,577,564	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	21,132,420,080	20,000,000,000	Weighted Average of Outstanding Shares
Laba Per Saham Dasar	4.97	6.52	Basic Earnings per Share

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Grup tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.

33. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

33. Nature and Related Parties Transaction

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Here are the related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan diakui di muka, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Revenue, Other Assets and Account Payables
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/Subsidiary	Investasi/Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents and Account Receivables
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents Bank Loan
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents and Account Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents Bank Loan
PT Bank Syariah Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents

Transaksi pada aset dan persentase terhadap total aset:

Transactions in assets and the percentage of total assets:

	2022		2021		
	Rp	%	Rp	%	
Aset					Assets
Kas dan Setara Kas	15,807,247,820	0.25	47,763,410,852	0.80	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	3,305,904,780	0.05	1,971,047,897	0.03	Accounts Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	100,296,681,270	1.59	125,479,679,441	2.10	Accrued Revenue
Uang Muka	12,600,976,161	0.20	19,660,078,414	0.33	Advances
Piutang Lain-lain	14,877,099,753	0.24	11,149,640,929	0.19	Other Receivables
Aset Lain-lain	75,426,180,374	1.19	46,105,867,797	0.87	Other Assets
Jumlah Aset	222,314,090,158	3.52	257,806,319,254	4.31	Total Assets

Transaksi pada liabilitas dan persentase terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage of total liabilities:

	2022		2021		
	Rp	%	Rp	%	
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	1,153,307,673,089	29.86	1,159,401,716,156	29.89	Accounts Payable
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	18,780,142,238	0.49	131,095,081	0.00	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	473,081,260,361	12.25	418,645,829,499	10.79	Bank Loans
Jumlah Liabilitas	1,645,169,075,688	42.59	1,578,178,640,736	40.69	Total Liabilities

Manajemen Kunci

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp6.048.560.584 dan Rp5.921.995.931.

Key Management

Total remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for December 31, 2022 and 2021 amounting Rp6,048,560,584 and Rp5,921,995,931

34. Perjanjian Operasi Bersama

34. Joint Operation Agreement

a. Proyek Gateway Park

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

b. Proyek Urban Signature

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

a. Gateway Park Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of Gateway Park Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 2 dated June 7, 2017, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

b. Gateway Urban Signature

Based on Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo Tbk for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

35. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Manajemen Permodalan

35. Financial Instrument, Financial Risks Management and Capital Management

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

a. Categories and Classes of Financial Loan

	2022 Rp	2021 Rp	
Aset Keuangan:			Financial Assets:
Kas dan Setara Kas	26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Trade Accounts Receivable
Pihak Berelasi	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	26,343,854,332	39,725,760,530	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenue
Pihak Berelasi	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Piutang Lain-lain	15,559,844,348	11,745,428,065	Other Receivables
Jumlah Aset Keuangan	246,287,918,326	324,444,544,574	Total Financial Assets

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	2022 Rp	2021 Rp	
Liabilitas Keuangan:			Financial Liabilities:
Utang Usaha			Accounts Payables
Pihak Berelasi	1,153,307,673,089	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	366,802,945,101	348,587,609,773	Third Parties
Liabilitas Sewa	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,950,398,258	131,095,081	Other Short Term Liabilities
Utang Obligasi	314,541,361,720	497,958,032,371	Bonds Payable
Utang Bank	172,281,260,361	418,645,829,499	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>2,043,344,863,720</u>	<u>2,426,767,642,880</u>	Total Financial Liabilities

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

Business of the Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of the Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. The Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

The Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Group goals.

The purpose of the Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of the Group.

The main financial risks facing by the Group is credit risk and liquidity risk. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

a. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan diakui di muka, piutang lain-lain, dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

b. Risiko likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued revenue, other receivables, and other assets. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.

Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.

b. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in the board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of the Group's short - medium and long-term funding as well as and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The following table details the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2022/ December 31, 2022 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	931,349,479,436	195,916,620,712	392,844,518,043	--	1,520,110,618,191	--	1,520,110,618,191	Accounts Payable
Beban Akruwal	652,535,326,737	--	--	--	652,535,326,737	--	652,535,326,737	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	2,461,225,191	--	--	2,461,225,191	--	2,461,225,191	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,950,398,258	--	--	--	33,950,398,258	--	33,950,398,258	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	--	--	--	172,281,260,361	172,281,260,361	--	172,281,260,361	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	221,357,332	--	221,357,332	--	221,357,332	Other Payable
Utang Obligasi	--	204,520,643,286	--	110,020,718,434	314,541,361,720	--	314,541,361,720	Bonds Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,617,835,204,431	402,898,489,189	393,065,875,375	282,301,978,796	2,696,101,547,790	--	2,696,101,547,790	Total Financial Liabilities

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	1,195,035,411,372	123,852,442,160	189,101,472,397	--	1,507,989,325,929	--	1,507,989,325,929	Accounts Payable
Beban Akruwal	805,264,326,906	--	--	--	805,264,326,906	--	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	2,043,360,000	--	--	2,043,360,000	--	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	131,095,081	--	--	131,095,081	--	131,095,081	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	348,645,829,499	70,000,000,000	--	--	418,645,829,499	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	310,590,123	--	310,590,123	--	310,590,123	Other Payable
Utang Obligasi	--	491,000,000,000	--	9,000,000,000	500,000,000,000	(2,041,967,629)	497,958,032,371	Bonds Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,348,945,567,777	687,026,897,241	189,412,062,520	9,000,000,000	3,234,384,527,538	(2,041,967,629)	3,232,342,559,909	Total Financial Liabilities

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

c. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk kelangsungan usaha Grup untuk dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya, dan memelihara optimalisasi struktur permodalan.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang

c. Capital Management

The objectives of the Group when managing capital are to safeguard Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

The Group set a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, the Group monitors capital on the basis of the ratio of

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock and retained earnings).

	2022 Rp	2021 Rp	
Total Liabilitas	3,863,027,035,700	3,878,478,491,633	Total Liability
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	<u>(26,869,792,306)</u>	<u>(60,530,437,116)</u>	Less: Cash and Cash Equivalents
Utang Neto	3,836,157,243,394	3,817,948,054,517	Net Debt
Total Ekuitas	<u>2,457,997,445,178</u>	<u>2,100,195,446,504</u>	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	<u>1.56</u>	<u>1.82</u>	Debt to Equity Ratio

36. Informasi Tambahan Arus Kas

36. Supplemental Cash Flows Information

a. Transaksi Non Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebagai berikut:

- Penambahan tanah belum dikembangkan melalui beban akrual sebesar Rp177.034.842.060
- Penambahan dari liabilitas sewa atas perpanjangan kontrak sebesar Rp2.568.225.190.

b. Rekonsiliasi Liabilitas dari Aktivitas Pendanaan

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

a. Non Cash Transaction

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows for periods ended December 31, 2022 as follows:

- Additional in undeveloped land through accrued expense amounting to Rp177.034.842.060.
- The addition of lease liabilities for contract renewal amounted to Rp2,568,225,190.

b. Reconciliation of Liability arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	1 Januari 2022/ January 01, 2022	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment			
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	--	(2,150,359,999)	2,568,225,190	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Bank	418,645,829,499	555,891,900,000	(501,456,469,138)	--	473,081,260,361	Bank Loan
Utang Obligasi	497,958,032,371	307,500,000,000	(494,517,105,862)	3,600,435,208	314,541,361,717	Bond Payable
Jumlah	<u>918,647,221,870</u>	<u>863,391,900,000</u>	<u>(998,123,934,999)</u>	<u>6,168,660,398</u>	<u>790,083,847,269</u>	Total Liabilities

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2021/ December 31, 2021		
	1 Januari 2021/ January 01, 2021	Penambahan/ Additional				Pembayaran/ Payment
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--	(2,547,030,573)	3,058,365,886	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Bank	441,822,544,533	110,436,284,966	(133,613,000,000)	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Obligasi	--	500,000,000,000	(2,500,000,000)	458,032,371	497,958,032,371	Bond Payable
Jumlah	443,354,569,220	610,436,284,966	(138,660,030,573)	3,516,398,257	918,647,221,870	Total Liabilities

37. Segmen Operasi

37. Operating Segment

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

The following are operating segment based on business segment:

	2022				
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	492,770,366,989	99,762,274,394	155,072,400	--	592,687,713,783
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(363,020,997,038)	(76,437,761,366)	--	--	(439,458,758,404)
Laba Kotor/ Gross Profits	129,749,369,951	23,324,513,028	155,072,400	--	153,228,955,379
Beban Usaha/ Operating Expenses	(33,148,239,266)	--	--	--	(33,148,239,266)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(14,332,604,692)	--	--	--	(14,332,604,692)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	31,183,054,130	(22,253,837,490)	--	--	8,929,216,640
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charges	113,451,580,123	1,070,675,538	155,072,400	--	114,677,328,061
Beban Keuangan/ Financial Charges	(9,657,466,393)	--	--	--	(9,657,466,393)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	103,794,113,730	1,070,675,538	155,072,400	--	105,019,861,668
Pajak Tanguhan/ Deferred Income Tax	--	(666,466)	--	--	(666,466)
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--	--
Laba Tahun Berjalan/ Profit for The Year	103,794,113,730	1,070,009,072	155,072,400	--	105,019,195,202
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to					
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	104,106,611,593	912,564,664	--	--	105,019,176,258
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	--	18,944	18,944
Laba Bersih/ Net Income	104,106,611,593	912,564,664	--	18,944	105,019,195,202
Aset Segmen/ Segment Asset	6,497,772,623,807	20,440,080,260	--	(197,188,223,189)	6,321,024,480,878
Jumlah Aset/ Total Asset	6,497,772,623,807	20,440,080,260	--	(197,188,223,189)	6,321,024,480,878
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,963,736,509,497	19,527,515,458	--	(120,236,989,254)	3,863,027,035,700
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	3,963,736,509,497	19,527,515,458	--	(120,236,989,254)	3,863,027,035,700

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	2021			
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	496,786,960,300	66,901,106,125	--	563,688,066,425
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(348,696,153,464)	(68,184,298,101)	--	(416,880,451,565)
Laba Kotor/ Gross Profits	148,090,806,836	(1,283,191,976)	--	146,807,614,860
Beban Usaha/ Operating Expenses	(29,421,666,935)	--	--	(29,421,666,935)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(10,599,927,875)	--	--	(10,599,927,875)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	35,553,430,704	1,093,368,959	--	36,646,799,663
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charges	143,622,642,730	(189,823,017)	--	143,432,819,713
Beban Keuangan/ Financial Charges	(13,069,191,439)	--	--	(13,069,191,439)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	130,553,451,291	(189,823,017)	--	130,363,628,274
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	--	(3,001,640)	--	(3,001,640)
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--
Laba Tahun Berjalan/ Profit for The Year	130,550,449,651	(189,823,017)	--	130,360,626,634
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Attributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	130,550,400,579	(189,823,015)	--	130,360,577,564
Keuntungan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	49,070	49,070
Laba Bersih/ Net Income	130,550,400,579	(189,823,015)	49,070	130,360,626,634
Aset Segmen/ Segment Asset	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
Jumlah Aset/ Total Asset	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633

38. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan entitas induk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi komprehensif dan penghasilan lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

38. Supplementary Financial Position

The accompanying financial information of parent entity, which comprises the statements of financial position as of December 31, 2022 and the statement of profit or loss and comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

39. Reklasifikasi Akun

39. Reclassification of Account

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Certain accounts in the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2020 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2021.

	2021			
	Sebelum Reklasifikasi/ <i>Before Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah Reklasifikasi/ <i>After Reclassification</i>	
Laporan Arus Kas				Statement of Cash Flows
Operasi				Operating
Pembayaran Beban Pinjaman	(13,069,191,439)	13,069,191,439	--	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	2,172,325,287	(2,172,325,287)	--	Interest Receipts
Penerimaan Kas dari Pelanggan	774,055,460,528	(11,176,240,958)	762,879,219,570	Cash Receipt from Customers
Penurunan Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	--	27,641,338,885	27,641,338,885	
Pendanaan				Financing
Pembayaran Beban Pinjaman	--	(13,069,191,439)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	--	2,172,325,287	2,172,325,287	Interest Receipts
Arus Kas Lainnya				Other Cash Flow
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	16,465,097,927	(16,465,097,927)	--	Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
Jumlah	779,623,692,303	--	779,623,692,303	Total

40. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

40. Management Responsibility of the Consolidated Financial Statements

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2023.

The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance February 28, 2023.

LAMPIRAN I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)**

ATTACHMENT I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
As of December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)**

	2022 Rp	2021 Rp	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Setara Kas	26,019,679,142	60,234,106,085	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Accounts Receivable
Pihak Berelasi	3,305,904,780	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	26,343,854,332	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenues
Pihak Berelasi	100,296,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	73,911,841,290	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	3,007,212,657,306	3,096,494,910,454	Inventories
Uang Muka	18,027,560,966	25,502,003,296	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	1,450,731,192	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	30,462,235,896	61,123,599,636	Prepaid Tax
Jumlah Aset Lancar	3,287,031,146,174	3,497,061,675,225	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Assets
Piutang Lain-lain			Other Receivables
Pihak Berelasi	29,145,782,727	22,581,222,743	Related Party
Pihak Ketiga	682,744,595	595,787,136	Third Parties
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	86,991,233,935	Investments on Subsidiary
Aset Real Estat	2,589,018,254,309	2,258,450,446,916	Real Estate Assets
Properti Investasi	73,559,000,000	--	Investment Properties
Aset Tetap	766,364,354	1,915,910,894	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	1,283,966,349	1,737,698,503	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	2,297,900,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	200,918,557,654	66,578,348,950	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar	2,984,663,803,923	2,441,775,249,077	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	6,271,694,950,097	5,938,836,924,303	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha			Accounts Payable
Pihak Berelasi	1,153,224,685,641	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	366,088,628,922	345,372,212,479	Third Parties
Beban Akrual	652,485,326,738	804,571,704,087	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	2,461,225,191	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	3,270,399,372	6,023,257,794	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	828,782,174,897	618,415,911,734	Unearned Revenues
Utang Obligasi	204,520,643,288	489,027,918,753	Bonds Payables
Utang Bank Jangka Pendek	300,800,000,000	70,000,000,000	Short-Term Bank Loan
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,950,398,258	120,834,999	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3,545,583,482,307	3,494,976,916,002	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Utang Obligasi	110,020,718,429	8,930,113,618	Bonds Payables
Utang Bank Jangka Panjang	172,281,260,361	348,645,829,499	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tanguhan	1,462,804,391	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	221,357,401	310,590,123	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	283,986,140,582	359,348,671,153	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	3,829,569,622,889	3,854,325,587,155	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			Equity Atributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk			of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham			Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham			Authorized Capital of 8,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan			- 2,222,222,200 shares as of December 31, 2022 and
- 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	- 2,000,000,000 shares as of December 31, 2021
Tambahkan Modal Disetor	56,632,698,985	--	Paid in Capital
Saldo Laba			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	54,010,882,539	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	109,259,525,684	56,572,570,122	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	2,442,125,327,208	2,084,511,337,148	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6,271,694,950,097	5,938,836,924,303	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

LAMPIRAN II

ATTACHMENT II

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
PENDAPATAN USAHA	592,687,713,783	563,688,066,425	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(439,458,758,404)	(416,880,451,565)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	153,228,955,379	146,807,614,860	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	(32,391,495,973)	(28,678,273,517)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	(14,332,604,692)	(10,599,927,875)	Final Tax Expenses
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	7,977,490,489	35,411,900,419	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	114,482,345,203	142,941,313,887	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	(9,650,492,149)	(13,064,683,995)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK	104,831,853,054	129,876,629,892	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			INCOME TAX EXPENSE
Pajak Tangguhan	(666,466)	(3,001,640)	Deferred Income Tax
Pajak Kini	--	--	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN	104,831,186,588	129,873,628,252	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	104,831,186,588	129,873,628,252	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

LAMPIRAN III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

ATTACHMENT III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)**

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	<u>Saldo/Retained Earnings</u>				<u>Jumlah Ekuitas/ Total Equity</u>	
	<u>Modal Disetor/ Capital Stock</u>	<u>Tambahan Modal Disetor/ Paid in Capital</u>	<u>Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated</u>	<u>Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated</u>		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
SALDO 1 JANUARI 2021	2,000,000,000,000	--	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2021
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	129,873,628,252	129,873,628,252	<i>Total Comprehensive Income For The Year</i>
SALDO 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000	--	27,938,767,026	56,572,570,122	2,084,511,337,148	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021
Modal Disetor	222,222,220,000	--	--	--	222,222,220,000	<i>Capital Stock</i>
Tambahan Modal Disetor	--	56,632,698,985	--	--	56,632,698,985	<i>Paid in Capital</i>
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	104,831,186,588	104,831,186,588	<i>Total Comprehensive Income For The Year</i>
Dana Cadangan	--	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--	<i>General Reserve</i>
Dividen	--	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)	<i>Dividends</i>
SALDO 31 DESEMBER 2022	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,539	109,259,525,684	2,442,125,327,208	BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2022

LAMPIRAN IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)**

ATTACHMENT IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)**

	2022 Rp	2021 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	870,512,339,333	709,263,880,953	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	798,074,075	56,498,586,185	Received from Tax Refunds
Penurunan Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	(140,387,316,635)	27,641,338,885	Decrease in Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(534,318,562,325)	(883,247,191,123)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan	(51,514,349,230)	(41,348,397,077)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	(23,529,177,029)	(4,681,525,215)	Payment for Income Taxes
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	121,561,008,190	(135,873,307,392)	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Takberwujud	--	(3,133,500,000)	Acquisition of Intangible Asset
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(216,185,967,905)	(289,856,043,188)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(216,185,967,905)	(292,989,543,188)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	555,891,900,000	110,436,284,966	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	(501,456,469,138)	(133,613,000,000)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Obligasi	307,500,000,000	500,000,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	(491,000,000,000)	-	Payment for Bonds
Pembayaran Beban Pinjaman	(78,004,438,935)	(13,069,191,439)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	1,585,045,027	2,172,325,287	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana	278,854,918,985	--	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi	(3,517,105,862)	(2,500,000,000)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	(7,292,957,306)	(15,031,180,276)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	(2,150,359,999)	(2,547,030,573)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	60,410,532,772	445,848,207,965	Net Cash Provided by Financing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	(34,214,426,943)	16,985,357,385	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	60,234,106,085	43,248,748,700	Cash and Cash Equivalent At Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	26,019,679,142	60,234,106,085	Cash and Cash Equivalent At End of The Year